代而逸新光固 界 運 對 包 五口通商这手今旅己一躍 屆 替大種然 湃 旬 方官 华义一 和界 市 有 隠見ナ 教 岡 有 國者之青一 外榮 きつ 安召来 H 其 閉外上海 煌 為世

或 成命名回上海地產大全別為七十八章 沟為地產界空前心創作也却亦上承 百單純質利之刊物 渡力家 職方氏之闕下 是費歲 博 月 訪 問諮 備當局轎 視之影響甚来 懋 廩 數載而書

伸指示以唤醒市民去对有朝於時間之提倡的捕绑的受业专兜自然便对不目所及谢次署遍而宣挽即積智原領持之以附善战之施由都市而旅及 信 替案状况及土地行战回率病弊任租保宣告地是大全一季之手区城战军市政游发地是经歷以事了于着述 憬 檫 博引 搜 强飞窗 逐成上海管地座有年 泅至利弊乃以传经所得分会保 考 真確多依婦工作時大任養细概的極大之子 轴推行之不及生房功尤领而易用 隐居会林经 為不條分樓析以事質的見论好考博役以

居 於、 物、 質、 大 文、 而 字 明、 宙。 天ヽ 演り 競、 淮、 さい 現、 代。 憚 凡 接、 艱 辛。 近、 勤 吾、 人, 之、 事、 物。 有、 道、之、 資、 路、 料。 築、 研 設い 究、 之、 溝、 僧, 海・ 値。 等。 均 西 列。

| 周。 得。 爲。 國 c 識。 滚 淮。 步。之。 禮、安。專。 視 一、居。科。有 之。重。 爲 書。樂。 現。要。 其 著 文∘ 業。述。精。 象。 於 類 若 無 浩。 也。 土、起 但 丈 X. 地、居。 繁。 此 量、 道、便。在 講 路、利。Lo 項 租 求。 書 賃、 迄 溝、 H 者。細 滩。 旣。 而 籍o 買 今。 渠、 賣、歐。營、 於。 提。微 坊 倡。廛。 浩、富° 間 抵 風。 絕 押、東。等、 强∘ 不。均 漸。法。之。遺。不 炒 建 出 築、 文 均 墳。餘。 設 化。叙、 版。 非 *]]* 。 計、H° 無。 其 泚 不 盛° 能 國。 繒 極い 由。 為 圖、 國 詳。 也。 人。事 人。 公 溝 惜 吾 亦。講 開 渠 鑒。 平 國 能。求。 之 等 於。 代 瞭。有 \equiv 豣 等。歐。 代 然。如、 滾 討。 均 美。 年 其。土、 以 能。物。 前。精。地、均 湮o 注。質。 民 政 意。事、 富 重。之。 所。類、考、 俗 事 於 於。益。 H 在。之、察、 修 實。漸。 此 趨 明。 竭 其° 項 此 際。精。 浮 之。良。 誇。 學 等 智[°]建、 研。 識 亦 騖 巚 能。 之 究。 憬。 術。 虛 研 先 然^o 名 不 討り計り 亦 得。覺。 復 而 ilii o 叉 謂。悟。 谷 不 磴∘ 復 非。土° 重 有 揚。 珍 讆 之。 國。地。 專 人。常° 際。 篴 司。

而。 係。 献 各。 腐。 於。 技。 密 抽。 而 者。事。 不 宜。 項。 買 以 致 賣。 交° 著 易。 泚 等° 無 之。 聞。 手。 有 志 續。 憑 斯 諍。 道 鑑。之。者。 識。於。轉。意 斯。換。無 從 以 及。 問 建。 津 築。焉。 所。設。||上 得。計。海、 溝。爲、 渠。中、 之。外、 局。愦。雜、 形。處、 之。 尤 異。 常。 租 複。 界、 之。雜。紛、 列。淮o 無 管 論。 理、 世。 邦。以。居。各、 人。歐。或。異。為

國。斯。十二 之。土。 著。 述。均 ₩ 當。 凡、 有っ 閣、 明。 於 瞭。 之。 干, 地・ 必。 要。 切、 著 百) 者。 有。 細, 常り 均 羅、 乃 就っ 列、 經。 而, 群・ 驗。 泚、 之。 非 博 敢、 採。 自, 営o 翻 之。 法。 津, 規。 さい 地 指 方。 南。 亦 風。 聊。 俗。 供。 參

例

言

海 地 大全

君子之借鏡若夫文詞之雅俗則非所計也惟下列二點有聲明之必要幸垂察焉。。。。。。

本編宗旨特供經營 地產及設計繪圖者之參證惟時會變遷其中不無有隨時修改之處初。

版出書後如有不符者統 俟再版更正。

著者對於本編力求翔實然個人見聞有限難免遺漏舛誤尙希閱者諸君時錫南針以資匡

民國二十二年二月二日

正 為 幸。

陳炎林謹融

上海地產大全目錄

附例

目次	第三款	第二款	第一款		第三節租	第二節租	第一節租	第二章 開闢租	第二節人	第一節時	第一章 上海疆
	租地應辦事宜如何方爲完善及立契之法 一〇	租地之法一〇	定立地方界限	附上海洋涇浜北首租界章程(一稱地皮章程)九	·界內行政權及工部局之成立七	界所佔之畝數七	租界之變遷五	租界略史	日····································	間	疆域及名稱 ↑

第十五款	第十四章	第十三款	第十二款	第十一章	第十数	第九款	第八数	第七数				第六数	等五数	第四
九款 特會議事··········· ·························	四款 追繳規例內爵款	二款 控追欠捐	二款 查閱賬目	一款 公局董事的定規例		《款》 铀收馬路碼頭房地以及各項捐稅	款 限期完納年租	款 立分界石碑	新墳章程之三(新路之建築)	新增章程之二(鉄路)	新增章程之一(作爲公路之地)		款 轉契亦須掛號	款。租地須掛號入冊即典押亦須報明入冊
九	八	八	八	七	七	六	五.	五.	四四	=======================================		_		0

	目次
建築物二四	第三十款
解明稱謂二四	第三九款
增改章程二四	第二八款
控告公局····································	第二十二款
公局董事等人被控其責任不歸於本人	第三六款
開星公款 賬冊二三	第三五款
委派辦事上下人等二三	第三四款
局董分任各專責成	第二三款
董事會議···········一一一	第二二款
公局董事任事限期	第二一款
選補公局董事員缺:	第二十款
公局赴會議事人	第十九款
保舉公局董事一〇	第十八款
遠背租界章程⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯	第十七款
墳墓一九	第十六款

第十二條	第十一條	第十條	第九條		第八條	第七條	第六條	第五條	第四條	第三條	第二條	第一條			上海地產
私修街道三一	修工寒道二二	開通道路三一	勘視馬路三〇	新增規例之二(造屋)三〇	增改规例之一(築溝)····································	支應造溝工費二八	各溝做蓋一八	造屋於溝面必有公局准據二八	擅通公溝一八	推廣溝渠二七	造溝之權二七	管理溝渠二七	附上海洋涇浜北首西國租界田地章程後附規例二六	附虹口租界章程… '	地產大全

目次	第二七條	第三六條	第三五條	第三四條	第二三條	第二二條	第三一條	第二十條	第十九條	第十八條	第十七條	第十六條	第十五條	第十四條	第十三條
	挑除坑穢	挑除垃圾汚穢	打掃街道	攔塞街道	伸出街道各項	業主不見工費如何追償	追綴工費	失修房屋・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	公局可代人打掃	潔清租界地方	修整房屋	堆料挖坑久延之罰	街上堆積材料特置照燈	房屋須有水落	煤汽管水管歸公局更動
£ .	三六	三五	三五	三五	三四	三四	三四	·····				······································	······································		

	第八章		第七章		第六章	第五章	第	第	第	第四章				第二章	
目次	- 册書	附上海市各區圖保表	地保	附調査表	越界築路	· 上海地價增高及租界擴大之原因	元三 節 華界市政	7 二 節 公共租界土地委員會(地產董事):	3 一 節 租界市政	- 上海市政	附領地辦法	附領地規則	附上海市市中心區域詳細分區計	· 上海市市中心區域計劃	第四十二條 頒給條例
七				五七	五六	五二		四九	四九		四七				M O

第十二章	第	第				第	第十一	第	第	第	第十章		第九章	
第一章	三	=					章	Ξ	_		Łh		上	ŀ
節上	節	節				節	上	Éji	節	節	地產		海	海地
(一)田單	經營地產業之時間	因時制宜······•	(四)押造	(三)租地造屋	(二)喜作押款	(一)專作買賣	海地產營業之令昔觀	地產經濟學之重要	地產經濟學之關係	地產經濟學之原則	經濟學	附表	地價與世界各大商埠之比較	達 大全
八〇	七九	七八	七八	七七	北六			七四	七三					八

目	第四節		第三節		第二節										
次	(一)工部局製	(二)華商道契	(一)土地執業證	(二)權柄單	(一)永租契(卽出租契俗稱道契)	(十一)割照	(十)司照	(九)蘆課執照	(八)縣照 :	(七)部照	(六)目渝	(五)代單	(四)街單	(三)爛單	(二)方單
	八七	八六	八六	八五	八四	八四	八三	八三	八三	八二	入二	: 八 一	八一	八一	八一

		第四節			第三節		第二節			第一節	第十三章 稅				上海地
(二)房捐	(一)永租契稅	法租界	(二)房捐	(一)永租契稅	公共租界	房捐	華界	(三)暫行地價稅	(二)年租	(一)田賦稅	捐	附權柄單譯文	附各種土地執業憑證及眞僞田單式樣	(二)領事署契(一稱公舘契)	地產大全
	一九	一九	一八						一一六			一四			10

日 次 一	第 三 節 確定地保眞僞法	附田單眞僞比較表	第 二 節 辨別田單眞僞法	第 一 節 信任永租契之緣由	第十六章 田單之流弊	(三)公私衖	(二)公私路	(一)公私浜	附上海市公私浜路街基標準	第四節補價升科	第 三 節 重繳升科	第二節 溢畝升科	第 一 節 領買升科	第十五章 升科	ターロゴ 一番男 当人
	1111		1 IIO				- 二 - 二 元	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			1 1111				

第 二 十 章	第 十 九 章	第十八章	第十七章
		otts tota	
永租契轉換土地執業證之手續及費用一五六附上海市區域內准轉永租契各屬保表一五四附上海市政府土地局永遠租地契一五〇附永遠出租基地文契	用一四日單(或其他同等憑證)轉換永租契(卽道契)之手續及費 附業主請丈及領圖手續圖	聲請轉換	附土地丈量費(土地執業證立界石費同)一三四業主請求丈量土地費用 一三四
五五五四六四六四	四四四	一三七二三五九二三九十三三九十三三十二三十二三十二三十二三十二三十二三十二三十二三十二三十二三十二三十二三十	三三四四

目	第二節	第一節	第二十三章	第四節	第三節	第二節	第一節	第二十二章			第二節			第一節	第二十一章
次 1三	公童局 · ········· · · · · · · · · · · · · ·	工部局一六七	工部局及公董局地册處費用 一六七	日本領事署一一六六	法國領事署一六五	美國領事署一六三	英國領事署一六二六二六二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十	領事署土地註册補契過戶等費用 一六二	(乙)領丈費一六一	(甲)蓋戳費十六一	地保費一六一	(丙)升科十六〇	(乙)舊永租契轉換新製一五九	(甲)田單等轉換永租契一五八	上海市政府土地局徴收轉換補給過戶永租契費用 … 一五八

海
地
產
大
全

四

7	
第二十四章	遺失執業憑證補領土地執業證法 一六九
第二十五章	遺失永租契及權柄單補領新契新單法 一七〇
第二十六章	割單或割照轉換永租契之手續 一七一
第二十七章	土地執業證分地手續 一七三
	永租契分地及拼地手續 一七二
第二十八章	田單轉換土地執業證不甚踴躍之緣由 一七五
第二十九章	房產承繼過戶 一七六
第三十章	地產拍賣 一七八
第一節	拍賣行拍賣
第二節	法院拍賣一八○
第三節	兩種拍賣之比較 八
第二十一章	徵地償金辦法 •••••••• 一八三
第一節	(一)有權徵地一八四
	(二)反對徵地 一八四
	(三)合時徵收一八五

一九四 一九回 一一0000000000000000000000000000000000	日 次.	(三)地址	(二)環境*****	(一)地段♥・・・・・・・・	第一節 無屋地產	第三十二章 估價法	第 五 節 市政府徵地償金及徵	第四節-洋商手續費	(三)路寬增價	(二)無償徵地	第 三 節 (一)强迫徵收	(二)土地執業證或田	第二節 (一)永租契請求讓地償	(六)價價	(五)不給許可證	
	一五						市政府徵地價金及徵收工程費與基地費之辦法					(二)土地執業證或田單讓地請求價金一	金			

	(一)公產	第一節
11011	買賣法	第三十三章
公會所定收費之標準(譯文)二〇〇	附上海地價估計師及測量師公會所定收費之標準(譯)	
	附有屋無屋估價表	
	(六)開支	
::••	(五)租金(卽房租)	
一九七	(四)材料	
一九七	(三)式樣	
一九六	(二)折舊	
	(一)年代	
	有屋地產	第二節
	(七)利益	
	(六)執業憑證	
	(五)地形	
	(四)畝數	
一六	上海地產大全	上海

(一)鎮静二三〇	節	節	第	
買主須知1111九	早	站	三十四章	=
附計算法說明				
附上海市不動產轉移中筆費及地保蓋戳費計算法二二六				
結論二二五				
合同之重要	節	七	第	
佣金	節	六	第	
分期付款⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯	節	五	第	
二、法及館契				
一、永租契				
(丑)大過戶				
(子)小渦戸1]二○				
(六)永租契(即道契)				
(五)租地合同(或連同上蓋房屋)二一九				
(四)割單或割照 二一九				
上海地產大全	海地	Ŀ		

第

			第二節			第一節	第三十五章 南					第四節	第三節		并
(丙)造屋出售	(乙)拼地出售二四七	(甲)分地出售	增價法二四七	(三)有决力	(二)須鎮靜」四六	(一)審時機二四五	賣主須知一四五	結論二四四	(乙)賣主通知房客單	(甲)買生通知房客單	附通知單	接管	臨場毋亂二四一	(二)房租作息須以複利計算	で出産する こく

				第五節			第四節	第三節	第二節	第一節	第三十六章		第三節	
附上海市土地局發行不動產典契紙二五七	附上海市活典草契合同二五四	(甲)田單(或同等執業憑證)二五四	(二)抵押註册或過戶(贖囘手續及費用)二五四	(一)抵押憑證類別二五三	(三)拔本付息二五三	(二)房租作息三五二	(一)息率二五二	保人責任二五一	抵押期限二五一	押款標準 :::::::::::::::::::::::::::::::::::	抵押法	結論	考察對方二四九	(丁)拆屋出售····································

目	第二節					第一節	第三十八章					第二節			
次	抵押期內	(丁)過戶註册二八一	(丙)毋太固執⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯	(乙)選擇掮客	(甲)明悉對方二七九	抵押前1七九	押戶須知	結論二七八	(丙)押款到期二七七	(乙)優先權二七七	(甲)接管	受押後	(戊)繳費二七五	(丁)過戶二七五	三、租地合同(或連同地面上所蓋房屋)二七四

目		第二節			第一節	第四十章 承			第五節		第四節		第三節	第二節	
次 二五	(甲)土地憑證三〇五	查明產權·············三〇五	附租地造屋逐年拔本决算法(一稱蛇脫殼法)二九八	(二)確定預算二九七	(一)觀察地勢	祖人(租地者) 須知	結論	(二)到期	(一)付捐二九四	(二)擔保品•••••二九三	(一)保人二九三	附租地合同二八九	合同二八九	期限二八八	(戊)地價二八八

	第五節(第四節(第三節		第二節(第一節	第四二一章 电	第六節	^	第五節(第四節	第三節		上海地差
(二)代收房金	(一)擵保	(二)拆屋還地	(一)屋歸地主	預防	(二)收租	(一)租金息率	出租動機	出租人須知	租賃期滿	(二)保險	(一)租賃期內	佣金	谓立合同 ······	(乙)公產私產;	海地產大全 二六
			= 1		0 1 1 0	0 =	三〇九	三〇九	三〇八	三〇七	三〇七	三〇六	三〇六	三〇六	

月	第四節	第三節			第二節		第一節	第四十三章	第四節	第三節	第二節	第一節	第四十二章		
次二七	炎膚	書面通知地主三二一	(三)投標取决三二〇	(二)取費三一九	(一)繪脚三一九	(二)土地憑證三一九	(一)確定產權三一八	押造銀東須知三一八	歸還本利三一六	租地押造三一六	半途押追三一六	繪圖(俗稱打樣)三一五	押造法三一五	(四)轉售租地合同連同地面上所蓋房屋三一四	(三)保險三一三

海	地	
四十四章	押造地主須知 ····································	
第一節	『選擇銀東	=
第二節	№ 繪圖重要	=
	(甲)房屋適用三二三二	Ξ
	(乙)房屋式樣三二三	Ξ
	(丙)建築材料	pu
	(丁)規定房租三二四	四
	(戊)一切預算三二四	四
第三節	肾 餐 祭 營 造 • • • • • • • • • • • • • • • • • •	四
第四節	中 收取房租三二五	∄i .
第五節	□ 預防災難三二五	<u>T</u> i.
第六節	銀清價東押造款三二五	<u> </u>
四十五章	經租 二二二六	六
第一節	· 房客心理之一斑三二七	七

第

第

目				第一節	第四十六章					第二節					
次 二九	(三)合同三三二	(二)通知單三三二	(一)業 主委託書	書契事項	經租人須知 三三一	(丁)行為卑鄙者三三〇	(丙)故意作難者三二九	(乙)經濟關係者三二九	(甲)習慣良好者三二九	租戶之類別三二九	(戊)不打折扣三二八	(丁)先付雜賬三二八	(丙)睾可負人三二八	(乙)輕視合同三二八	(甲)厭惡房東

第三節					第二節切										上海地
辨別事項	(四)留心觀察	(三)招待復看	(二)廣告	(一)召租	招攬事項	附房票式樣	附保單式樣	附租屋合同	(九)翻造	(八)定銀	(七)押租••	(六)小租	(五)房票	(四)保單	型產大全 三〇 三〇 三〇
三四三	三四二	…三四二	三四一	三四一	三四一	三三九	三三八	:三三六	… 三三五	三三五		三三四		11 11 11 F	

シャー・ファー・ファー・ファー・ファー・ファー・ファー・ファー・ファー・ファー・ファ	B
(二)租戶修理·······三五一	
(一)自動修理 :::::::::::::::::::::::::::::::::::	
修理事項三五〇	第五節
附聲請追償租金及動合遷讓狀•••三四九	
附擎請調解書三四八	
(六)法律救濟三四七	
(五)索取須勤三四七	
(四)收租手腕三四六	
(三)房票愼重三四五	
(二)收租日期三四五	
(一)須收現金三四五	
收租事項三四四	第四節
(三)關於改進者三四四	
(二)關於押租(或小租)者三四四	
(一)關於租金者三四三	

第二節			第一節	第四十七章							第六節				上海地
(一)收租日期勿延	(三)勿太接近	(二)剛柔並濟	(一)和顏悅色	收租員須知	附上海市房屋租賃規則	附收支清單式樣	(四)對待業主	(三)對待租戶之手腕	(二)伕役服務之勤惰	(一)收租員之管理及訓導	管理事項	(丑)僅加修理	(子)全部翻造	(三)火燬修理	上海地產大全
三六四	三六三	三六三	三六二		三五八		三五六	三五五	三五四			三五三	三五二	==五二	1111

目			第四節	第三節		第二節			第一節	第四十八章					
次 三三	(三)守道德三七二	(二)分租與人三七二	(一)注意合同三七一	修理加租三七〇	(二)舊屋頂租三七〇	(一)新屋承租三六九	(三)不可肓從三六八	(二)擇隣宜愼三六七	(一)胸有成竹三六七	房客須知三六七	(六)有聞必告三六六	(五)宜藏勿露三六五	(四)收租宜在市面熱鬧時間三六五	(三)收銀宜愼三六四	(二)忠於職守 :三六四

. 目 次	(二)火險之始源	第一節 (一)保險之種類	第五十一章 保險	附委託書(地主給公司	(丙)賬單來源	(乙)委託書	(甲)拔知梯	第 三 節 其他常識	(四)彼此互助	(三)稍留餘地	(二)注意體面	第二節 (一)得難失易	(八)保守信譽	(七)欲速不達	
三五	:三九○	,三八九	三八九	附委託書(地主給公司或掮客以作委託之憑證)三八六	三八六	三八六	三八五	三八五	三八四		三八三	三八二	三八二		

(五)門牌號碼三九八(四)另有折扣三九八(三)挽囘權利三九八			
(一)保險單須連同收條三九七(二)公積保險金三九七	節	六	第
(二)保空租	節	£ i.	第
屋保險切勿連底脚及陰滯在內	節	四	第
兵險····································	節	Ξ	第
節 (一)上海火險分類三九一海地產大全 三六		<u> </u>	第

目							第五十三章	第六節	第五節	第四節	第三節	第二節	第一節	第五十二章	
次 三七	(戊)所有權⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯四一○	(丁)建築師之責任四一○	(丙)付款期限四○九	(乙)额外費用 四〇寸	(甲)収費之標準四○六	附建築師之條例:四○六	建築師四〇五	上海建築之變遷	上海建築事業之發達四○三	建築師與工程師之槪別四〇三	現時吾國之建築方式四○二	建築學之重要四〇一	古代之建築 四〇〇	建築學 四〇〇	(六)加保及另保
	\cup	\cup	<i>/</i> L	儿	/>	/\	_1 i.	쁘	==				\cup	\bigcirc	ياز

第 第 六 五 節 節	第四節		第 三 節	第 二 節	第五十五章	第五十四章		.].
即,斜射影四三一即,限制线四三一	即 建築槍圖學中軸之重要四二四(丙)賢面屬之定義四二四	圖之定義	即《之)在竪面圖中之影綫或表示影像之綫四二三(乙)在竪面圖中之影綫或表示影像之綫四二〇	(甲)綫之類別…·······四一九即 綫之劃法四一九即	□ 儀器奥材料四一四旦 建築繪圖(俗稱打樣)四一四	工程師	(己)變更工程四一〇	海地產大全 三八
- 0	124 124	= =	= 0	九 八	ha Ka		O	

目		第八								第七					
Ħ		節								節					
次 三九	(甲)管色及塊色如四足	繪圖員對於水彩着色須知四四七	(庚)各方面之界別四四六	(己)贵剖面圖及平面圖法四四四	(戊)畫竪面圓法四四三	(丁)薄着色法・・・・・・四四○	(丙)執筆法四三九	(乙)圖畫着墨法四三八	(甲)舖紙法········四三八	糩圆手續四三八	(戊)材料四三七	(丁)着色法四三七	(丙)着色重要四三四	(乙)四十五度之陰影」四三三	(甲)建築圖樣之標本四三三

	第十一節	第十節							第九節						上海地
(甲)劃草樣之材料	劃草樣法	透視圖之劃法	(己)透視鬪之硏究	(戊)竪面草様	(丁)平面草樣 :	(丙)應用印繪紙之方法	(乙)紙上擬意	(甲)練習方法	建築繪圖之初步練習	(己) 寫生 練習	(戊)水彩之着色法	(丁)初級色中級色及補充色	(丙)顏色之調和法	(乙)畫筆及紙張	地產大全
加工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工	四五八	四五六	四五五	四五五	四五四		四五三	四五三	四五二	四五二		四五〇	四四九	四四八	

目					第十三節									第十二節	
次 四一	三、比例尺尙有其他意義	二、比例尺	一、配合術	(甲)設計原理	設計之實用	(辛)大約數	(庚)凸出物之量法	(己)拱形之量法	(戊)竪面之量法	(丁)水平儀	(丙)測高之基綫	(乙)量尺	(甲)材料	度量工作	(乙)供草樣之事物
	:	:	:		:	:	:	:	:	:	:	:	•		:
	:	: :	:		: :	:			•		•		:	•	:
	: 1101	: [<u>[</u>]	: DCI	: 四	: 四	: DCI	: 四	: DC3	: DCA	; 1703	: 17C1	17C1	; ETC	pu	: 17C1
	四六七	六	四六	六	六	四六	六	四六	四六三	四六三	四六二	四六二	四六二	四六	四六一
	七	七	五.	Ħ.	六五	四	<u>pu</u>	四	Ξ	=					

												~			j
+ =	+	+	九、	八、	七、	六、	五、	四、	Ξ,	=,	- ,	乙) 住宅	私	四、	- Z
十二、浴室:	十一、伙食房	冷氣箱	廚房…	上菜室	餐室…	臥室 …	聚樂室	起居室·	樓梯…	走廊:::	房間之數目	(乙)住宅之設計法	批評…	裝飾品、	
	房		• • • • •	•	•	•	•		•	•	数 目	法	•		
•	•	•				•	•			•		•		•	
	•	•	•	•	•	•	*	•	•		•	•	•		
			•		•	•		•	•	•	•				
		:		•				•	•	•		•			P
	•		•	•											-
…四七三	…四七三	…四七	…四七一	:四七一	四七一	四七一	…四七一	四七〇	四七〇	四七0	四六	四六九	四六八	四六八	
=	=							()	()		ħ.	71.	八	八	

E	第五十六章	第十五節									第十四節				
次	普通建築物之名稱及用途	劃梯法	附建築房屋章程(普通市房住房及住宅)	(庚)建築章程及合同	(己)晒圖紙:	(戊)材料之表率	(丁)足尺詳圖	(丙)另外圖樣	(乙)建築圖樣	(甲)草樣	建築房屋之手續	十六、地窖	十五、襯衣廚	十四、壁廚	十三、廁所
四三		四九二	四八〇	四八〇	四八〇	四七七	四七七	四七六	四七五	四七四	四七四	也七宗	四七三	四七三	四七言

第二節 (一)營造工程	(三)投標	(二)營造人估價	第 一 節 (一)設計繪圖	第六十章 房屋營造法	附丈量各地形之公式	第五十九章 丈量法	五十八章 建築房屋請領執照法	第 六 節 計算增基法	第 五 節 計算柱子法	第 四 節 計算任重(卽梁)法	第 三 節 計算擱栅法	第二節 計算桁條法	第 一 節 計算架梁法	第五十七章 建築物計算法	上海地產大全
				五四二		五三五	五三二				五二七		ff. = _	五一入	凹凹

目		第一節	第六十一章										第三節		
次四五	(二)選擇建築師・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	(一)設計五五一	業主須知 五五〇	附計算房屋價格之標準五四八	(戊)淨計法五四八	(丁)渾計法五四七	三、縱橫綫計算法五四七	二、墙基面積計算法五四六	一、地板面積計算法五四六	(丙)每方計算法五四六	(乙)立方尺計算法五四五	(甲)單位計算法五四近	估價法(卽造價計算法)五四五	(三)財政五四四	(二)翻樣五四四

(二)關於開帳	第一節 (一)關於圖樣	第六十二章 營造人須知	第七節 公會	第六節 電燈	(丙)水費由租	(乙)改造房屋	(甲)開自流非	第 五 節 自來水	第四節 經租人	(二)監工	第三節 (一)防弊	附建築合同…	第二節 取標法:	(三)選擇作頭	上海地產大全
《幔投概	樣及章程	为			租戶自理	歷	乔·····							以	
五六六	五六六	五六四	五六三	五六二	五六一	五六一	五六一		五六〇		五五九	五五三	五五	五. 五. 二	四六

目		第二節	第一節	第六十三章		第三節								第二節	
次 四七	(甲)清潔房屋五七五	關於招租者五七五	關於數計者 五七四	辦公大廈(俗稱寫字間) 五七四	(二)對於剩料五七三	(一)對於用料五七三	(八)對於行家五七二	(七)對於小工五七二	(六)對於小包頭五七一	(五)對於查勘員五七〇	(四)對於監工班五七○	(三)對於建築師五六九	(二)對於業主五六八	(一)對於賬目五六八	(三)合同五六七

(戊)熱氣	(丁)電表	(丙)啓閉大門時間	(乙)約束伕役	(甲)修理房屋	第 四 節 關於管理者	(丁)招牌	(丙)注意行動	(乙)認識租戶	(甲)收租:	第 三 節 關於租戶者	(戊)租屋合同	(丁)鑰匙保管	(丙)熟悉房間	(乙)招待領看	上海地產大全
五七八	五七八	五七七	五七七	五七七	五七七	五七七		五七六		五七六	五七六				四八

目					•	第三節					第二節			第一節	第六十四章
次 四九	(丙)招攬租戶	二、關於管理者五	一、關於機械者	(乙)管理員應具之能力(卽常識)五	(甲)僱用助手	管理員及其能力五	(丁)清潔	(丙)出租房間五	(乙)經理人之責任	(甲)經理人對於內部之組織五	管理法五	(三)設備	(一)設計	(一)地點	公寓五
	五八六	·八 五	八八四	八四	八三	八三	五八三	八二	八一	八一	八〇	五八〇	五八〇	:五八〇	五七九

	第二節			第一節	第六十六章				第二節		第一節	第六十五章		上海地
(乙)工人之類別五九年(甲)工人之住房五九年	工廠之地點五九四	(三)工廠地價之轉移	(二)工廠地價之區別五九二	(一)工廠地價之計算五九二	工廠 五九二	(四)浴室之設備五九一	(三)器具之佈置五丸○	(二)内容之佈置五九〇	(一)預備圖樣五八八八	(二)方向五八九	(一)地址之選擇,五八八	旅館五八八	(丁)修理五八六	海地產大全 五〇

目	第七十章 木第三節	第二節	第一節	第六十九章	第六十八章	第四節	第三節	第二節	第一節	第六十七章	第四節	第三節		
次 近一	、料之來源及用途 ··········· ························	震動及損害六〇二	取光及空氣六〇二	建築物與毗隣房屋之關係六〇二	大屋之機械設備 : 六○○	貨棧與地價之關係五九八	造價	建築材料五九七	地點五九七	貨棧 五九七	工廠之折舊五九六	工廠之設計五九六	(丁)電力及各種供給五九五	(丙)運輸之便利五九五

(甲)縮	第一節自流井	第七十二章 自流共	第四節 電氣聯鎖	第三節 試驗:	第二節電氣之	第一節 馬達間	第七十一章 電梯:	附預	第六 節 橡木樓	第 五 節 北方之	第四節 柚木:	第三節星加坡	第二節 斐律濱	第一節俄勒岡	上海地產大全
(甲)適於衞生	. 井之利益	并	鎖		氣之供用			防木料緊縮之 佉	木樓板(俗稱啞克)	硬木		坡木	濱木	松木(俗稱洋松)	
六二二	六二二		······································	六一九	六一九				·····	······································		六〇七		六〇五	∄i =:

次 五三	目
(乙)循環法	
(甲)重率法六二八	
熱水六二八	第一節
放熱 六二八	第七十三章 故
(丁)開掘工程、	
(丙)開掘手續六二五	
(乙)掘井深度六二五	
(甲)須先檢驗六二五	
開掘自流井者須知六二五	第三節
上海自流井水化驗之成分六二四	第二節・
(己)减輕負担六二三	,
(戊)發展工業	
(丁)不生變化六二三	
(丙)不畏天災六二三	
(乙)費用極廉	

(甲)公共租界	
電燈:	第一節
電氣六四三至六六五	第七十六章
(二)火表修理及走氣	
(一)再行接火	第三節
煤氣費價目	第二節
(二)存款(即押櫃)六四〇	
(一)裝設手續六四○	第一節
煤汽	第七十五章
附處理廠化糞之方式六三七	
上海處理溝渠之方法	第七十四章
附放熱面之近似面積及所需各溫度表六三〇	
(乙)眞空蒸氣法六三〇	
(甲)低壓式方法六二九	
蒸氣六二九	第二節

目		第七十七章					第三節					第二節			
五五	租界	電話六六六至六八三	(丁)南市	(丙)閘北	(乙)法租界	(甲)公共租界	電力六五八	(丁)南市	(丙)閘北	(乙)法租界	(甲)公共租界	電熱六五五	(丁)南市	(丙)閘北	(乙)法租界

Ē	上海地產大全

第七十八章 自來水 …………………………………… 六入四至七一七 華界

公共租界

法租界

閘北

南市

附錄建築規則 ………………………………………… 七一八 公共租界(譯文)…… …………………………………七一八至八八五

法租界(譯文)……………………………………………八八六至九二六

上海地産大全

際炎林編著

第一章 上海疆域及名稱

光三吳水利錄郟亹篇載松江南大浦十八中有上海下海(下海即今楊樹浦一二十九年(即公歷一二九二年)乃別爲上海縣考上海之名稱由來已久在歸有海上交通便利特置權貨場立市舶提舉司名其地曰上海鎮自元始置令元至正縣二縣梁以後歸海鹽崑山二縣唐又更隸華亭縣之東北鄉迄乎宋代以其地居 黄浦 緯度三十一度十五分經度一百二十一度距揚子江南十二哩之黃浦江西岸 東 三十一度十八分五 M 度四 上海 江與吳淞江 十七 爲 我國最大商埠位居遠東經度極東偏東五度十一 分四杪緯度極南 (即蘇 十四杪 州 河 (以北平爲中線) 在格林威治 交會之所乃冲積所成之平原漢時屬海鹽縣 赤道 北三十度五十八分三十五杪極 (Greenwich.) 北 分十一杪極 北赤道 西 北

匯 帶 縣。 兩 割 浦。 併 或い 於 謂、 川 名 沙 由, 廳 此 主 而, 清 來ぃ 季 面 所 積 存 在 者 元 南 時 北 甚 麦 廣。 嗣 八 + 後 餘 里。 損 東 入 於 西 廣 青 六 浦 + 縣。 餘 再 里。 分 劃 割 於

腽 涇 乏 兀 地。 市。 四 悉 引 區。 民 歸 翔、 凇 塘 國 成 橋、 滬 立 商 法 華 埠 改 三 督 爲 辦 + 品。 轄 與 九 籫 治。 市 迨 山 鄉。 縣 至 復 國 屬 於 之 民 +)吳凇 五. 政 府 年 定 市。 將 及高 都 上 海 南 京 縣 橋 殷行、 後。 屬 之 乃 就 上 江 灣 海、 彭 述 閘 之松 浦、 北 眞 蒲 滬 茹 松 地 洋 五

之一部份。 業已 吳淞 脱行 接 轮 江 而 南 管 灣 雁 彭 轄 縣 浦、 者。 屬 計 周 眞 茹、 有 浦 滬南、 高 鄕 之 橋 中 等 閘 北 心 七 河 蒲 鎮。青 區。 淞、 綜 名 洋 爲三 爲 涇, 法 海、華、 + 特、引 市 別 郷。 寶 翔、 市。 曹 劃 市巡、 作 特 府、思、 別 塘 由, 行 是一橋、 政 區縣莘 成・陸 立、行、 焉。高 其 行、 中

縣

屬

之大

場、

楊

行

兩

鄉。

松

江、

浦

郰

縣之七

鄉

部

松江

典

鄕

份。

入 市 切 政 行 府 政 之 直 地。 轄 於行 如 陳 行、 政 院。 塘 灣、 不 北 隸 橋、 屬 顓橋、 於 省 馬 政 府。 橋、 閔 復 行、 於 曹行 + 九 年 林 改 〈名爲 等 八 鄕∘∥ 上 仍 海 歸 市。 圍。上 此 海 外 縣 未 劃

府 市 鄊 所 完 轄。 1 全 接 海 收。 縣 則 之 所 品 轄 域。 之面 至 此 積。 益 約 蹙 百 矣。 + 如 萬 就 餘 國 畝。 府 其 所 疆 規 域 劃 則東 上海 接 市]]] 政 沙 府 之範 南 匯 縣 界。 將 西

嘉定靑浦松江縣界南接奉賢縣界北接寶山縣界及濱東海東西廣約七十里南

北袤百餘里面積益復擴張矣

第一節 時間

依格林威治 (Greenwich.) 爲東八小時五十六杪地帶時爲八小時

第二節 人口

計現總數約在三百二十餘萬左右中以國人佔最多數外人次之防軍又次之 上海旣爲通商口岸國人及僑民居斯土者有增無已人口衆多頗乏精確統

第二章 開闢租界略史

翼達其目的時當道未爲所動卒無要領廢然而返迨乾隆五十八年(公歷一千堂至上海探察情形繕具報告力陳上海爲通商要港竭力游說並探刺華吏意旨(公歷一千七百五十五年)英人比谷(Pigou)(時任東印度公司代理人) 者接踵復深切注意於上海然苦無機會使清廷闢之爲通商口岸會乾隆二十年 七百九十三年)英遣馬戛爾尼 十二年(公歷一千六百八十三年)始開海禁於是英人首至浙江互市嗣後來一清初海禁未開外人欲與我國貿易者俱在澳門一隅不能深入腹地康熙二 賽 (Hugh Hamilton Lindsay.) 地關爲商埠清廷優禮待之而拒其所請嗣于道光十一 年) 復經東印度公司提議要求我國開放沿海各埠明年 與繙譯員查利 (Macartney.) 可 使華正式請求將上海暨沿海 戈 在 爾夫 年 (Chales Gutzlaff.) (公歷一千八百二 乃遣 海蜜爾 林德

一英人至上海及各地視察其船泊於吳淞口者半月有奇斯時華商之願與英人

第二章 開闢租界略史

貿易者頗不乏人惟當道仍嚴禁之不使往來此爲英人垂涎上海之權輿至道光 宜則徐以英人輸入鴉片于中國貽害匪淺奏准清廷嚴禁進口英人不從則徐 口幾陷沿江各大埠江蘇大吏願以三十萬金爲賠償英人不允迄道光二十二 所統率之陸軍數千人並海艦若干艘由廈門而寧波而乍浦勢如破竹直抵吳凇 道光十九年也英將威廉派克 (William Parker.) 並尤鴉片輸入及五口通商國恥肇端利權外溢固足浩歎而上海之租界亦因是(公歷一千八百四十二年)清廷屈於兵力始有南京和約之議于是革林則徐職 悉搜英商運入之鴉片而坑焚之卒成鴉片之戰時爲公歷一千八百三十九年卽 十八年(公歷一千八百三十八年)清廷命 林則徐爲欽差大臣查辦廣 興臥鳥古 (Hugh Gough.) 東海 年 75 事

第一節 租界之變遷

而。關。

東。 英領白 道光二十六年(公歷一千八百四十六年)八月江蘇蘇松太道奉清廷 爾 福 (Balfour.) 議劃租 界其初範圍至狹東自黃浦江 南達洋涇浜

汔 河 南 北 主 北 京路雖 經二十 人 年 之 度 推 廣。 界 址 循、 屬、 甚、 狹。 僅 由,

使 | 英 和、 臣 浜 赴 粤。 界。 塡 要求 繼 沒 刨 而 粤督耆英代 法 今愛多亞路) 美 兩 國以 中英條 爲 奏 折、 東展達 准遂於道光二 約 規定。 黃浦 既得 灘。 一十九 開 北 闢 自 年 租 北、 界。 京、 公 路。 歷 轉、 爲 一千 有 西、 例 而, 八 可 至、南、 百 援。 泥、 城、洋、 几 乃 各 橋。涇, 遣 九 定、浜、

來滬 是爲 法租界而蓝城河 與同 避 難 治二 者 接 踵。蘇、浜。 年 州河北 因此商 (公歷一千八百六十三年) 令已 同業繁榮日盛一日租思。 北岸即今之虹口一帶即 上填沒即民國路) 東達 帶則 東達 界。 這 遺 清 進 西 接 積 闢 法 美 。 位界焉洪! 『 再擴充光統 帝、美、廟。兩、 役 北 租、 中 界計 連、 外 英、租、 五 人 自 士 年 界、洋、

治二年(公歷一千八百六十三年)曾由各國公使議 公歷一千八百九十九年) 復、 西展至靜安寺東 舊有之英美租 虹 口。 東達引 翔、郷。 界及迭 於 同

次拓 及白 爾 展之地統名之曰公共租界分爲 部路 爲 止。 後展至徐家 肇 家 中北 北 東 岸 西、 四 區。 橋 法 路 租 界 稱新 西 南境 展 之 原 地 以 白 日 新 爾

界舊租品 世界日老法租界 再。家 匯。 張漫無 限。浜 制。 良 可。之 也面 强 積之大佔: 1地之廣較

租

第二章 開 關租 界 略 史 福

蘇

淮 何 展。 啻。 東 數∘ 倍。 哈 然 爾、 在 濱路。 外 人 西 心 至、 目 滬、 中。 杭、 猶 鐵、 以 路 爲 以 未 足。 西、 之碑は路 章 程 第 條 爲 口 實。 貿 然 越

節 租 界 所佔之畝 數

公 共 租 界 中 品。 佔 地約二千 八百二十 畝。 北 品 約三千 零四 + 畝。 東 园 約 萬

六千 百 九 士 三 畝。 西 品 約 萬 千 四 百 五. + 畝い 新 老法租 界 佔 地 約

萬

Ŧī.

百 五 十畝。 共計 佔 地 約 兀 萬 八 Ŧ 六百 Ħ, 一十三畝。

第三節 租 界 內 行 政 薩 岌工 部局之成 立

未、溯 能、 自 設、 開 施。 闢 叉 租 界以後。 復、 畏難 苟、 外 安。 人 事、 在 事、滬 放、 棄。 力。 H 漸 伸 張。 廷、 官 吏、 班。 對 於租 界、 置。 內 法、 切、

法、税、 政。 治 旣 安等逐 操 諸 外 人之手: 太 间。 失敗囿的人 外 於、權。 人 不旁。 75 得 非 按 至。 步 國 就 勢。 轉。 從 强。 容 不易。 佈 收。 凡 巴。 司

雖、 已獨。 立其他 諸、 端。 以歷、 车、 外、 交、 -等條約 之東 縛。 難措 手、 也

協 松 商 太 道 訂 龔 定 租 慕 九 界 地 於 皮章 道光二十 程當 五 時、 祇、 年。 求り 形、卽 式、 公 歷 之 と 點綴: Ŧ 八 其 百 分が行 四 + 政組織 五 年) 與 安、

捐 等。 與 臭. 屋 有嚴重關係之實權漠然不顧故嗣後英領得以指定租界內佔有 充爲租界內 主。 一(即大房東)悉令擔頁 切公共事業之費用並指定商 維 持租 界之責 任開 始 人 組 抽 織 收 各 所 謂 種 馬 捐 稅。 路 土 碼 如 地之 頭 土 委 地 税房 員 地

與 擬 于 途均由全體地主與房東管理迨至法美租界議定劃立後遂由英法美三國領 市 奚能相。 政機關。 Committee on 焉。 之洋涇浜章程。 一千 嗣經 ;可乃宣言法租 百 八 百 與。 納 即所稱工 八十二年法人 頡。 稅 五 《頑哉溯自工部司戈工》……《華人之力爭其結果僅佔董事《 + 四年 解 Road And Jettise.) 部局者管理租界內中外人民一切事務惟委員人選 散 界當 人忽 以 七月十一 前 退出 倡言租 由 領 日在英領署召 工 事 一部局 界地皮章 所委 界地皮章程雖經 上後英法美三租里 管轄 之馬 貧 會中五席。 範 路 圍。 集租 切 碼 **遠於同治二年** 捐 頭 界曾一 由 稅徵 委 地 **帰而實權則仍操諸英人之。 。。。。。。。。。。** 切事務惟委員人選華人不 |法 員 人 w 收 之 責。 領 會。 會 事簽 另行 度 議。 合 通 押。 併 推 過三 公 各項開 然 爲 選 歷 未 委 國 得 至 支與 領 組 法 事 政 歷 所 事 用

百六十三年)另立法公董局英美二租界仍併合爲一總名曰公共租界由

三

附上海洋涇浜北首租界章程(一 稱地皮章程

光緒二十五年 (公歷一千八百九十九年) 租界推廣後同時改訂上海洋

涇浜 之如法典) 北首租界章程 內容至堪注意茲將該章程譯文原本附錄於後 (在公歷一千八百六十九年曾經修改 一次現上海: (觀夫上海道之事 外人視

先並未與聞事後祗應照辦而已由此可知該項章程內容之一斑矣)

)洋涇浜 北首租界章程

款 定立地方界限。

租 界地方界限經兩江

產商訂 : 推廣。

北 上海兩縣之界限由此界限一直至蘇州河即吳淞江——自小沙渡至 自小沙渡至接連泥城浜處之西約七十碼地方由此處朝北到寶山 相 連虹口港地方由此朝東至 顧家浜 Пο

開闢租界略史 附上海洋涇浜北首和界章程

海 地 產大全

£

黄 自 顧 家浜 口至 **全洋涇浜口**。

南 東 ||洋 涇 浦 江。 自洋涇浜 口 至 接 連泥城浜處由此處向西南大西路沿長浜之北首枝路並向

枝 路直達靜 安寺鎮後面之五 聖

自五聖廟 直朝 北。 至蘇州河 小沙渡地 方。

西

租 地之法。

凡 任 所定租界限內有人欲 向中國原業戶租用基地置買房屋產業必須遵照中國與各國所立

約 章 - 條款辦理。

第三款 租地 應辦事 宜如何方爲完善及立契之法。

F 永 遠租地 之事。 如查無關碍。 方准 愿承租 一者與 ·中國原業戶商定價值等事稟明該管領事官在

署中 以 轉 送上 呈出中國原 海道 衙門以 業戶所寫永遠出 備 查效查明所租之地事俱妥當無礙即由道署加蓋印信。 租契據二紙。 係屬 一式。 紙。 畫出 地 形。 詳 移還給 載 四 址。 執。 頟 事官 該 地 價 卽 値 摟

卽 可 照數付清若所租基 地內有墳墓厝柩等情。 或遷葬或搬讓必須臨時商辦。 因中國例此等情節不

永租 契據內之故 也。

第四款 租 地 須 掛 (號入册) 卽 典 抑亦 須 《報明入册

凡遵 照以上例章置產立契事竣之後限一月內由該租主持赴該管領事官衙門內報明入。 洲掛

號。 以 後 如 有 典 押 各 情。 亦 須 于 __ 月 内 赴 該 管 官署 報 明 入 1111 備 考o

第 五 歉 轉 契 亦 須 掛 號。

凡 轉 租 基 地。 須 在 該 契 掛 號 之 領 事 衙 門 內 早. 明。 其 得 主 亦 須 赴該 管 領 事 衙 門 呈 請 掛 號。 並 由 餌

事 官 通 知 公 局。 卽 I 部 局

第 六 歉 讓 出 公 用 之 地。

作公用。 凡 不 仼 得 租 另 界 作 以 别 內。 用。 E 卽 經 執 將 來 業 置 租 買 主 新 各 地 西 內。 人 讓 如 有 出 漲 作 灘。 公 亦 用 之 必 憑 t也o 一如 照 此 道路 章。 讓 漲 作 灘之類) · 公 用。 以 嗣 資 執 後 業。 775 因 照 須 前 遵 預 籌 行。 推 审

廣開 築 租 界 通 行 往 來 之 路。 由 公局 於 西 歷 毎 年 新 IE. 査 勘 地 圖。 將 應 作 新 開 馬 路 處 所。 公 同 會 議 擬 定。

程。 設 公 局 局 係 奆 程。 租 界 均 之內 見 於 後。 執 C 業 凡 租 遇 主 及 此 後 有 轉 闖 租 准 之事。 議 事 之 基 地 西 內 人。 如 照 有 章 公同 續 漲 灘 曾 議 地。 及 選 應 派 設 開 作 江 道 以 路 辦 之 事 地。 者。 必 所 有 由 承 膕 租 議 者 章

照 作 公用 章 讓 芝 作 地。 公 除 用。 齊 以 集 便 各 執 業。 執 業 此 租 章 主 有 係 鬮 議 定 人 等公 衆 所 共 同 會 知 議 自 核 應 定り 遵 允 照 之 准 將 租 地 該 執 地 業章 給 還 程) 原 主 收 此 [8] 項 Ż 照 外。 章 不 讓 出 能 及 曲 原

主 自 行 任 意 收 巴。 至 此 項 已 經 讓 出 作 爲 公用 Ž 地 尙 有 應 完 年 租。 雖 仍 由 業 丰 照 緞。 但 不 能 藉 此 希

業。 除 照 上 載 各 項 外。 如 有 佔 用 漲 灘 馬 路 等 地 作 爲 公用 情 事。 必 先 無 該 執 業 租 主 應 允。 方 可 施 行。 决

不 能 以 援 引 第二 此 章 童 爲 詞。 開 各 闢 執 租 業 外 租 略 主 史 會 同 附上海洋涇浜北首租界章程 闖 議 將 地 叚 割 歸 公局 管 轄 之 後o 公局 卽 將 擬 在 該 地

方

作

公

用 公 路 等 處。 論の 出 示 通 四天內投該管領事官具呈稟 知い 倘有早在該 《地方置有產業之有約各國商民等因公局示 內所 云公用 處。 公路之 官

慮。 莧。 有 所 辯 安協即任立 限 十 崩り 成自 已專 逐 通 知 公局。 以便設 法 調 若照 餌 事 車

意 未 能 商定准其購買 聽公局 粉管轄該 地 方之責推 (連之地相) 辭。 此事 隔之地。 卽 作為 或照 罷 論。 租 界 內執 業 租 主 (有 議

人

亦

社

内)

會

議

租界以

外接

兩下言

明

情

愿收

授

西

人

烕

費。||國 **人** 之地。 以 便 編 成 抽收捐項內隨時支付。 街路 及建造公花園為大衆游玩怡性適情之處所。 有購買 建造與 常年 修 理 中

但此等街路花園專作公用

與租

界以內居

住之人同

沾

利 套。 合行 撃 朋。

准

由

公

局

在

第

九款

新 增 章 程之一(作爲公路之地

凡 譲 出 典 築 新路。 (增闊舊路及一切及用所需之地)。 租界執業租主得增長其權利除 第六款 原載

外。 尚有 新 坿 改 打 章程。

公局 擬 作公用 之地。 應給第六款原載所指圖樣宣示。 西國租主於圖樣未宜示以前。 已 經 管業。

陳。 政 畝 雖 託 已 承 人 代訴。 租 而 聽候公局核斷。 尚未管業 者限三 倘 個 逾 限 月 內。 已四 准 個 將 詳 月。 及 細 圖樣 情 形及不愿選 宜示一 牟 讓之處。 内。 业. 已 將 猁 該 報 租 公 局。 主所 或治 陳 FR 局 定 面

而 遵。 03 行 **查節六款原文雖似有異職茲由各租主本管官員帮助**。 抗 争。 刨 由 公局 函 請 後 開選立之勘 估地 値 地 產 董 事。 公同 地產董事之權。 核 断。 估 給 地 値 及 屋 僧。 如 再

以伸

不

勘 估 地 産之地 產 董事。 須選立三員一 貝即 於西歷每年 正月 十五 一日以前。 由 公局 A 議 派 充。

天 前。 圓 可 册 在公局 載 毎 年 糾 將保題姓名送請收存。 稅 --啊 o 或十 · 兩以上。 至會選之日宜示俾衆週知。 各租 主於 (會選公局董事之日公學) 倘 屆時 保題姓名祗 租 主二位於會 有 二 員。

捫 此 員 即定為 **八地產董事** 毋庸 再行公舉之例一員由 租 界出 1捐人公學。 出 捐人二位於 會 畿 Ł

天 前。 可 將保題 姓名送交公局 接收至會議之日公局 將保題姓名及會 議情形。 宜 示 大 衆週 知。

侚 屆 期 並無 保送姓名到 局。 則以照章 公。 合式之人臨時會 滿期。 議定立為地 產 件料理清楚方 董 事此三 員 可交卸。 董 事。 均於

在 公局 支領 薪 水之人不得選派 爲地 產 董 事。 年 內 或 遇 歷 董 手未完事 事 缺 員。 乃歸 原 果 者 重 舉

毎

年

出

捐

人

自

一議之次

日蒞任辦

年

狽

將

任內

辦。 **必費由公款內提給酬勞之項由公局** 如 必不 得已。 即特行會議公畢。 一切事 争件均應於 預定或照辦事人暫核 一月 內訊 断完結。 付。 亦有從衆

議而

展

促限者董

員

接

凡

廷 **《歷一千九百三十三年華人納稅會及上海房產公會各票選一人參列其間。**

新 増章 程之二(鐵路

凡 镃 路 公司。 有欽命籌辦者有憲札飭辦 者。 如 欲 在 租 界內 購 地 樂路。 須 繪畫 圖 樣。 送交公局

公司 其 番 F) 路 將 造 法。 應 需之地 與公局 向 有 該 何干 租 主 涉。 購 或築造 用。 照 公局 **橋梁**。 聯地 或 經 公用 過 4 規例 地。 及一 辨理。 切緊要 給 償 時 悄 値 形。 地 價。 均 並被 開 截 地 明 晰。 價 另 倘 加 公 局 津 允订。 弘。

Ŀ 海 地 產 大

極 少二十 五 闸。 以 償 勉强 譲 聯基 地 所 受虧損。 至 工用
朘之地 該 租主如 尙 受虧。 應 由 地 產 給

四

新 坤章 程之三(新路之建築)

佈 於 邓 爲 任 何 公局 此 照 面 章 क्ष 圖 意。 公局 國 剖 並 測 必 量 租 致 須 爲 面 曲。 同 主 員之辦公室 建 建 樣 築 築 連 (若 之佈 同 新 新路 有) 剷 路 4 告於 於 此 内。 有 舖 其 權 待 置 義 地 Ŀ 述予以 安設 向 公 者當 包括 皮 公局 衆 當 查 材 進 衝 任 用 閱。 料。 成 行 何 定。 書 於 開 毗 I 一路之延 通 面 殾 連 作 告 溝 或 之前。 珳 親 後三 道 接 到 近之 及 長) 必於 戟 完 個 委代 西 成 月 起 見• 上 期 該 國 海 表 新 內。 凡徵 租 所 到 該 路 主。 發 局 得之地 項 所 行 (若 之英 抗 地 需 議中 皮 有 皮於 並 當 切 文 則 提 衝 辦) 費 日 出 政 用 報 公共 證 毗 之 且 中。 據。 連 詳 糩 至 利 或 證 細 製 少 盆 明 接 預 該 刊 方 該 近 算 項 登 面 新 新 表。 新 着 路 路 天。 路 想o 備 之 存 之 公 認

項新 定之但任何該項 開支三分之二以 當 路 進 若 毎一 行 ŀ 剷 泚 旁之 4 歷 舖 Ξ 、西國 內。 築安 全 個 應 體 月 之時 置 租主對於公局所定(其個 西 由 國 當 材 期 租 衝 料 或 已 主 開 毗 所 過 設 付 連 溝 後。 道及 出 或 則 接 者。 該 不得 近該 完 抗 成 議 該項 超 項 (若有)已 人須付)之數認爲不滿意者。 過工程全費三分之一 新路之地皮業 新路之 歸 無效。 __ 切工 公局 主 一或以 程。 自通告 該 上。 後之 項 I 其 可於該項分擔數 西 程 四 支出 國 個 所 月後及 租 需 之成 之 主支 數。 出 十 二 切 之。 譽 由 目 公局 用 但 倜 公 該 及 月

應

建

築之

理

公局

當

聴

其

陳

裁

告後 之 切 及)分擔 情 該 区三個月內內 形。 地 數 皮 而 自公局 裁决該 前 面 有權 **唧入公路之深度與隣近地皮之比較並該地** | 遇有任日 《項陳訴(關於陳訴人及其陳訴之基地者爲限)是否公允遂承認或 向地產董事呈訴。 何西國租 主對於任何房產依照本規。 該董事當即斟酌該新路之加 地形之不 則須 (負擔價) 增。 對於 規 則。 還該 或 該 **巡地皮增** 有 項費 特 别 用 減少公局所定 漲 形 **巡利益之程度** 之全 狀。 成 部 其 或 他

地 產 董事。 則 地產董事 所發單據 為最後證 據。

何

西

國

租

主徴

還該項費用

時應以

公局

所發單

據。

為該

西國租主應付數目之最後憑證。

如

該

件

杏送

部

份

可

向現

時該房產之西國

租

主徵還在該

項費用徵還以

前該項費用

應爲房

屋之

負

凡

向

任

擔。

時。

胜 以上新路之建築一款乃據英文本譯補於上。

第 七秋 立分 界 石

限。 刻。 均 明 無 白 凡 租 違 碓 實。 礙。 地 方 預 74 准 定 至。 必經 將 H 期。 分 中國官 界 屆 石 時 碑 由 竪 該 員 立っ 該 管 以 領 管 免 事 餌 將 官 事 來 派 督 因 **人∘** 率 此 傳 辦 爭 理。 同 竪立 論∘ 執 致 業 啓訟 孙 租 界 主。 。說。 石 亭 耆 碑。 地 將 保。 編 原 胶 原業戶等偕往查與業成號數用英漢文字 < 數。 道 合 寫刊 路

第 八 秋 限 期 完 納 牟 租∘

凡 中國 業 戶 租 情。 興 西 人 Ź 地。 倘 存 有 應 完 年 租。 官。 限 於 毎 年 + _ 月 十五 粮∘ 日。 預 將 明 年 地 全行 租 照完。

有 運 延及抗 第二章 等 開 闢 租界略史 海 道 附上海洋徑浜北首租界章程 業之

倘

欠

卽

由

Ŀ

涵

致

該

管

頟

串

向

執

西

人追

上 海地 産大全

抽 收 馬路 碼頭房地以及各項之捐。

租界 地方必當預籌治理以資妥善。

設立辦事公局。

舆 造 租界以內各項應辦工程及常年修理之事。

租界全境應行妥當整治潔淨設立路燈儲水洒地以免塵汚開通溝渠。

設立巡査街道巡捕。

籌備公局所需公用基地房屋或租或買事宜

#措公局應行延請僱用之辦公上下各項人役月支工費。

因 果 一辦以上 | 所開各事需用銀兩或應行 借支或另行 措辦。 有 約各 國領 事官 (或其中 已有 大半

位數) 事公局之董事。 於西 歷 各國 每年之正二月 領事官又於正二月內宣示限二十一天齊集 初旬擇定日期(必於 兩禮 拜之前 衆人。 宜示於 會同籍 (衆) 按照後 議 畢 辨。 開 上 童 開 程選 各 項 事 舉 辦

之經 費銀 兩。 並 准 此 會內齊集之人(執業租主有關 者離 境給據代辦之人亦在此內)將 抽 收 捐 姝

而 發 行之) 船 執照 亦准 等 事(按後開 將基地 價 規例各條辦理)議 位房 屋 租金自 1行估算以 定施行。 憑 戺 收 捐。 議 伹 行 地 之事或大衆全允或大半 捐 須 奥 房 捐 相 進。 地 捐 已允 照 所 估 者。 時 均 值 可 地 從

價

抽取房捐照所估每年應收租金抽取總之地捐如係

抽

兩。

則房

捐

所

抽不

得過二十兩。

餘

肯

枋

此

六

頺 照 推印 貨 並 之 准 抽 價 收 値 貨 而 捐。 定。 但 租 貨 界 內之人。 價 毎 將貨 百 闸。 物 捐 經 不 得 過 海 逾 網の 錢。 瓲 叉 在 准 碼 共 萸 隨 J. 起 榯 卸 酌 貨 量 情 物。 下船 形。 抽 轉 取 各 運。 項 抄 之 īñ 捐。 抽 以 捐。 捐 數 舉 辦 多

上酒各事宜需用經費。

第十款 會同選舉公局董事

播者。 之事。 多 不 ĝη 均 得 £ 笛. 由 過 辨 切 事 局 九 董 實 位。 公局 投 遵 少 該 之 行。 不 管官 以 董 得 資 專。 逾 署 安 應 Ŧī. 控 善。 人。 由 追。 故 以 各 該 執 並 便 業 將 董 將 欠 事 照 租 捐 章 主 選 充 捐 及 ٨ 之後。 有 房 項 抽 闡 地 扣 卽 长 襔 事 當 及 留 作 給 人。 H 抵。 以 收 照 或 全 捐 第 L 抄 權∘ 款。 取 辦 歉 存 其 會 理 恢 貨 議。 照 捐 物 歉收 按 例 器 支 後 開 具 支 用。 拍 等 章 並 事。 賣 章 程。 抵 倘 程 選 價o 躯 有 內 董 以 不 遵 切 事。 重 捐 章 應 員 付 項。 數 辦

第十一款 公局董事的定規例。

期。 後° 馤 規 戏 須 方 例 局 ţ 先期 用 之 董 照 中 施 權。 應 章 已有大华位 十天宜示 行。 以 辦 將 之 局 便 公 章 事。 瀐 局 照 程 應 並 章 並 各 得之 事 |敷)批 項。 將 酌 選 定之例 因 更 物。 舉 何 准。 臻 均 安 專 及 完 全 當 特 除 之後。 會 善。 給 議 請 專 並 興 之處 捐 公局 衆 可 凡 位 局 將 已 執 內 酌 値 經 明。 業 及 年之 定 批 所 租 規 准 用 董 例。 主 附 齊 ŀ. 增 事。 入 集 下 改 及 章 會 停 程以 人 將 等 議 止。 來 應 事 但 接 後 允。 件。 不 辦 規 方 必 之 能 例 न 奉 與 後 內 原約し 有 章 任。 ___ 約 程 該 切 各 權 相 局 特 國 背。 帯 柄 -詩 頒 須 有 勢 丰 俟 力。 办 隨 租 官 批 肼 並 主 駐 另 准 規 會 京 宣 行 例 議 欽 酌 內 示 H 差 定 以 議

Ł 海 地産

査 閱 帳目。

間 將 清幔刊呈 公局 因一切收 未覧所 進 有 付 出帳 執 業 目應行請人查閱俟奉各執業租主公同會議允准故於請人查閱之後。 租 主核准公局賬目 一事係於各領事官照章所請年會 (即第· 九款之

毎 年 一公會) 之時舉行。

十三款 **控**迫欠捐。

准 係屬貨主無 罰 地 業 後即 款) 主• 倘 一即酌取 將 即由 有人不肯付捐。 該貨 從查 公局或所委之經理人投該管官署控追俟奉准後按律施行。 其 (卽應完各捐之貨有不付 產業若干以足抵欠捐之數爲止。 轉。 或係在該管官員所轄地界以外或。 (即照此章所抽之备項捐款) 遲延等情) 係査無領事管束之人。 及不肯遵繳罰款。 扣留賠抵或另行設法將欠捐追囘。 以便 即 八則公局 粉欠捐 後附規 俟奉 追 例內各犯例之 巴。 ·若査係 岩欠捐 地方官批 房 人

第 + 四款 追繳 規 例 内 罰 款。

之項或云堂 均 飭 登記簿上以資充裕而便照章支用。 犯 例之人 凡 違背 主費也) 遵繳。 後 附 規例 (或付 均由 內 [該員] 出罰款或存 應罰 (量行辦) 各款或 不付 理至按此章之 項充用) :執照費公局 並 飭 將 (現在已定將來酌定) 訟 均 費付出。 可投該管官署呈控該管官署查 (即公局 控追 規例 犯例 內 人罰款 切罰 一明屬 款等項。 而 實。 斩 費

卽

第 + 五 秋 特 會 議 事。

會 埸 場。 主 有 如 其(自己產業)有 相 無領 官等俟其酌定批准之後方。 之有關議事人等悉當照行。 人必當選行。 首。 戟 統 關 国 凡照此章在 之事(所訂之日所議係因 雛 計 議 凡 小事官在場。 境 ì 事 遇 光出門給: 數如 者 酌 啓公 必滿二十五 到 據與 公會議 則於例 碍。 場者 會 可於 議 人代辨 人數 事 得有關 定允 之時。 此十天限內呈請領事官核辦若已滿兩 人寫立允單方可舉 · 極少須有三分之一。 可施行。 行之事 %者均在: 當赴會議事 卽 何事 議事 ŋ 曲 須 化此數內) 但事旣經議定限十天後方將領 倘係章程 諸位之中公推 有約各國領 先期 時。 十天宣示)此 如有領 行) 內未 而到 兌 事官。 隨 等官在場 二 人。 經 場之人如 房 時 1.提及與 屋地 訂 (或 特 期。 (須 基執業 會之例 邀 位或 大衆攸關 允 卽 已有 請 個 彷 以 赴 月。 人數 在 大半 也特 數 會。 租 已經領 (事官批 位) 任 **‡**0 以 者。 較 在 書 例 會 便 會 大半 允。 或房 議事 久之領事 得 公 示宣出。 事官將批准 首 則 議 百 必將此 之時。 以 肵 事 商 地 £ 議 執 有 議∘ 定之事。 倘有 官 業 膩 租 賏 事 爲 爲 者○ 界 租 租 此 示 人 報 曾 各 或 界 **‡**:0 諭 以 次 中 朋 未 自 執 內 宣出。 爲 各 議 首 經 己 業 大 例 铂 領。 到 得 領 事 到 租 衆

第 + 六款 墳 墓。

衆

非 與 商 租 允。 界 빓 不 得 内。 擅 應行 行 遷去。 專擇合宜 所有未 地方。 遷之 為西人建造墳 填墓。 亦 准原 墓之需 業 Ė 隨 時前 歪 西 |人所租 往 査 視。 基 屆 地 期 祭 內。 掃∘ 如 有中國 總之 租 界以 原業 内。 戶 不准 墳

第

Ŀ

再行 於 地 基 Ŀ 埋 棺 **厝** 柩。

第 + t 秋 違 背 租 界章程。

係 飭 人 凡 14 遠背 辦片 租 界章 可 其 程. 例 者。 有 經 二罰鍰之數不。 人(或 地方官員)報 得過 Ξ 知 一該管 百元監押之期不 領 事 傳 案 查 待 實。 逾六 部行 個 議 角。 罰o 倘 應 或 另 由 行 頟 發 事 落。 自 辦 亦 Ħ 成.

酌 辦。 若 查 倸 無 領 事 售 束之人有違 章 · 情 事。 ·公局 稟由 顀 事官 (數位或 ---位 图 致中國 地 方 官 商 辦。 以

保 全 此 章 程之權 力。 而 將 犯 [51] 者 罰 懲。

八 款 保 畢 公局 董 事。

正 保。 凡 位 [51] 作 得 副 議 保 事 **繕立保單簽名爲** 有 麗 之各 西 人 兩 减碳。 E位可保舉一 取 具 該 人願 照章 **平合式之人** 充董事之字據於擇 (此章見 定會 後) 選董 充 作公局 事 之期 董 七 事。 H 位作 以 前。

示 必 懸 送交公局 榜 於 大 衆共 經 理 見之處並刊入西字新聞紙 人(或所委專辦此事之人)接 内。 |校郎| 倘 屆期 於收 iffi 保 單限滿之次 充董 事之人名數 日。 將 所 己 保 之人 過于 名登 九位。 則 記 値 淸 **∰∘** 年 董 官

事 卽 派 兩 人專司 其事在擇定每一 會選董事處所。 接收各 執業 租 主之關 單。 公局 所 派 之兩 人。 執 有 房

地 執 業 租 ŧ 例 得 議事入公會發勵者姓名清册。 情愿具保之人名用筆图出。 於各有關 人親到 場者按册給以 九員之數。 軍。 單 上 倸 被

送置 待 楠 ||於公局特為此事而設之箱內從擇定選舉董事之日起至次日截止。 煮 事 之各位 俾在 聽其 勿逾 额定 (係接連兩天第一天早八 卽 將 此 單 封

一姓名)

單內

庸 譃 載有 値 最 多之九位檢出。 鐘 年 如 限。 局 胸 此(此指給單簽字圈名置箱等 起。 人名刊 |至午後六下鐘次日早八下鐘至午後六下鐘止) 董之位矣若所保員數較少不足五 Ä.) 日 報。 此 九位 至選舉之日特啓 卽 可定為 値年 事而言)逕於接收保單 二 會。 董 事。 位。 倘保充 由 回四 赴 會到 人以下) 員數 場之有闖人。 事。 恰 立由公局另行派人開箱查 亦於收單限 限 住 滿之次 額 限 / 成發勵 內(九位以下或 日寬示於衆懸 滿之次 成另用 日。 别 由 五位以 榜登 看。 法酌 値 將單 年 報。 胨 董 F 董 事 内 Ē 風保 事。 將 足 卽 以 定 111 册

+ 九 歉 公局 赴 會議 事 ٥٨

符

額

(極

少

須

有五

人

此數

人 ėр

定其

為値

年

公局

黄

公局 書託 項 曲 合 Ŧī. 局 例 答 百 付 之人。 執照 清。 內辦 辦字 兩以 估毎 凡 在 據人。 凡 设不 准在 事 年 <u></u>Lo 租 照章 界居 人 租 毎 於 存 方 金 選 年所付房地 **P** 准代 西 應 計 住之西人執 舉董事及各公會議事之 行有 歷每 在 、其關 政 Ł 年十二月初 闖之人每十 係賃住房屋。 百兩以 議っ 捐 [填照公局: 其 有產業或自己出名或做經理洋行之東家出名。 堪充 上而 照公局 **造事者**。 洋 付 -- • 行 H 捐者屆會議事 估算計十 時發뼯^o 中 起 從速 所發 估 必名下所 毎 不能 查 年 兩以 並 核。 租 特聲明此等發勵議 付房 將應 金計 過 俳 上。 時。 (各執照費不在此內) 順口 地 惟持 数一千二百两 行 凡 谷 垍 有 de 例 捐。 之數。 應 照 此等雕境 有關 公局 城事之人。 照 者均 公局 丽 佔算 付 出 (須 ?酌定宜 名列 毎 門因 捐 必所 年 或係賃住 *0 將名下應付各捐 清冊。 方為 計 病 執 示 五 未 產 於 存 堪 業 + 到 於 充 救。 者之特 兩 房 地 **选事** 屋。 以 上。 價 照 計

開 胴 租 界略史 附上海洋經浜北首租界章程

透補 公局 **/ 董事員缺**

補其 一、飲倘空缺多至三員以上則選舉所缺。 公局 **値年董事遇有一二位映** (出其數不過三員卽由現任值年董事公同會議(照從衆。) 董事補任之事必全照第十八款辦 理。 例

第二十一飲 公局董事任事限期。

公局任事將滿之董事其帳目照第十11款經人查閱在年會核准報銷之後卽行交卸。

新畫

事上

於第 任接管直到自己經手收付帳目經。 一次會議卽公同選舉二位爲 會首。 人查閱會同 ___ 正一副以一年爲期凡會議之時兩位會首倘不在場即。 核准報銷之後即交與後任接辦所。 有新 董事接任後 曲

事臨 時自推 人 權代其 任。

董事會議。

議之時人各一屬惟會首則當此際另 董事會議之時倘有事須公商者或允或否兩邊關數各得其半則儘有會首關之一邊是從。。。 有一 闡可 發。 兩邊關數各半將會首之另屬隨意添入則此

即較多一闡矣故從之) 凡赴會議事極少須在 三人以上方可定議施行。

第二十三款 局査 分任各 專賣成。

全歸公局任便關度分局辦事不得出公局分所當為之外分局會議人數極少亦由公局酌定。 <u>公局董事應辦事件內酌有交與分局辦理更覺安善者隨時在董事內分派</u>。 設局幾處委辦 何

第二十四十零 委派辨事,上下人等。

款 《支付並可酌定規例以便管束此等人或任用或辭退悉聽公局主裁除特會公同議准之員缺薪》。 公局因照此章程辦事應行委派僱用之上下人等計若干名均歸公局核定所需月支工費由公。

外其餘人額缺不得逾三年。

第二十五十款 開呈公款賬冊。

公局酌將公款照所開應行支付之賬以備與大衆有益有用而支付者不得逾年會核准或特會 。

.准所開支付之數每年現任董事將滿之時必將一年中經手收進付出各項款目開載清册呈候衆。

覽。 ·此清册於年會定期之前十天宣示。

核

第二十六款 公局董事等人被控其責任不歸於本人。

凡公局董事等項人及遵奉公局指示之董事經理人勸工人巡捕頭與另行僱用之上下人等所

之款核准之項無論由何人經手支付。 辦事件寫立合同實係遵章照辦如因此有被控向索之事其責任决不歸于經手之本人至公局應用。 (指董事經理人勘工人巡捕頭等項而言)均在公局照章抽。

收捐款銀兩內支用。

第二十七款 控告公局•

公局可以做原 告控人亦可以被人控告均由公局之總經理人出名具呈或用上海西人公局出

開闢租界略史

附上海洋涇浜北首租界章程

四

有約 名具 及 係被告所受被告責任。 經 各 理 呈尋常之人與 4人等相干 5 國 領事官會 凡控 同 人 告公局 亦 耛 公 訟。 議。 與 尋 推 所 H 有 及 常 幾 之人 其 經 官訊 位 气 名 理 不 日 人 殊。 斷 等 者。 頟 究追等事應享之權 惟 事 將 厺 應 卽 受之責任。 堂。 以 在 西 便 國 專 頟 審 事 專 利公局 此 翩 公 等 堂 於 控案。 投呈 公局 亦 · 控 告。 之產 ----體 享受毫 業。 係 不 於 與 無 經 西 置 歷 手 之 毎 別。 年 各 公局 年 董 首 串 浩

第二十八款、坩改章程

地 方 官 此 會同 項 軰 程。 商擬。 將 必 來 俟 如 各 有 國 更 改 欽 差 墹 及中國 添。 或 所 國 撪 家 語 批 言 所 准。 給權 方 可定 柄 等項 規。 有 可疑惑之處。 卽 由 各 頟 事 官 與

第二十九十級解明稱謂。

同。 而 按之 此 章 義 程 意各 以 上 别 所 者。 稱 仍 執 就 業 本字 租 主 所 出 稱 捐 人 爲 等字 斷 云。 樣均照 第十 九 款 指 有 例 得 議 串 人 丽 言。 然 敢 字 樣

第三十款。建築物。

主 **空**地。 建 造 公局 淸 房 氣 可隨 屋。 能 須 否 先 辟 流 將 殾 通。 溝 立 樣送交公局 渠 造 坑 屋 廁 規 及 例。 堆 以 查 便 放 閱。 垃 稽 圾 I 查 作 處 新 特 所。 造 房屋 是 可 否 派 合式。 之墻 人 勘 觀。 至 垣、 如 不 地 造 宜 基、 屋 居 屋 住 頂、 違 Z 式。 煙 可 屋。 囱、 以 或 是 否 飭 應 令 永 堅 拆 閉 固。 去。 暫 足 或 關 禦 改 等 火 造 事。 災。 式 各 留 樣。 租 出

亞思亞行

5

例。

須

交地

產

董事

核

閱。

然

不

能

駁囘。

會

厳

定立

後。

並

俟宜

示六個

月。

方

可

通

另將美國租界商定西華德路各條附列於後

附 虹 口 1租界章程。

第 條 **所定之界應立界石** 石上 分劃清楚並 一另繪 一圖備考所 立界 石。 均有數

目。

第 號 在 吳淞江北岸官地准其 永 遠竪 立。 該 地 二 方。 I 部局 毎 年 情 願 照 繳 年 租。 簛 六 號

界 浜 南 岸。 卽 北 河 南路 不 西首官地。 與 ---號界石事 同 __ 例。 至 於 他 號 界石。 立 在 洋 商 華 民

地

上

任

者。 如 係華民之產己允永 遠租與工 一部局。 毎 年 租 洋五 元。 由工 部局 付 與 地 主。 以 及 地 主之 後

裔。 或 轉買該地之 地主倘 Ϊ 部 局 與 地 主 將 該 方地 租洋 歸 一次總付 清結。 亦 可 商 辨。 若

係

洋 商之產由工部 局 與洋 商 自 ÍŤ 商 辦。

者。 華人

在 路 線 **上**. 第二條

倘

I

部

局

欲築公路穿過

八產業 則須:

於

動工之前預先商議購地及搬遷房屋或填墓之

新 三條 華 V 墳 幕若 非其 家屬自 行允准。 不得動遷

幕 T 條 凡 築公路。 不 得穿過 義 家。

第 Ŧi. 條 不 諭 何 條 通 潮之港。 或河 道 向來所有 者。工 一部局 願不填塞如欲填 塞。 須先 舆 地方官商 機方

第

章

開

關租

界略史

附虹口租界章程

可。

條 房 捐。

切 向 屋。 來 所有 住宅。 因 倸 華人原 上。 **尿業戶之產**; 築之路較遠並無 並 係華人原業 戶居 住。 現在 者。 並不 收 捐 者 **又**

捐。 華

新

房

在

人

原業

戶

地

雛

馬 路

或應

利

益

可

得

工部局情願概不

切

抽

七 條 地 捐。

第

凡 虹 П 租 界內 7耕種之田公 倘 常為華人原 業 戶之產工 部 局 願不收捐。

吳淞江 不在美 租界內水利力 心之事歸中國的 地 方官 經管。 所 有 北 岸 岸 線。

將

來

應

由

地

方官與美

現

第 八條

領 事工 部局 員會 同 . 劃定以後修建駁岸不得填築線外。 工部 添 造 橋 梁。 同

在所造之橋 **律不能再低倘在北岸建築碼頭亦不得塡出**。 有 确 水 利。

開虹口各廳係載在北京部册工部局願不收捐 天后宮廟及毘連之屋係款接出使大臣經 過 上 海時之所用均不歸工部局節制又以下所

計開

附

上海洋涇浜北首

西國租界田地章程後附規例

三官堂

下海廟 魯班殿 天后宮 淨土菴

凡 粛 連。 程所定租界之內一切公用之溝。

照 論 以 係 上章 在此 郼 頒 行 ·之時己成之溝及將來擬造之溝; 在界之內一切公用之溝或係際 造溝經 港。 或 在 街道上面 費。 是否出自 以 及需用 公局或出 工 程 自 他 物

料。

等 情c 均 專 觮 公局 體管 理。

無

第二條 造溝之權。

公局 隨 時 察 勘 應 行 樂造街 衢 之 分總 溝 道。 或 挖 水 池。 或立 水 閘。 或 淘 修 深 通。 或 安設 機器 等工

程。 以 便 將租 界內 各 處汚積 穢水 妥實疏 泄。 倘 有 將 溝 應 接 通 别 條 街 道 者。 不 拘 是 何 街 道。 均 可

過。 務 須 小 S. 酌 度。 庶 不致損及產 業。 若 果 與 人家 私 產 有 礙。 卽 自 行 照 數 賠 償。 應 鹏 多 少 之數。

請 公 Œ X 斷 理。 或 由 受損之人照 奪 控 洹。 凡 因完 全 Ŀ 載 各 工 程。勘 有 必 得 穿 通 人 家 已 經 图

之地。 或 另項 之 地。 皆屬 可行。 伹 須 由 公局 酌定 合宜 П 期。 將 此 事 へ欲 造 各 溝 工 程 穿通

家 基 地 之事) 預 先 知 照 地 主。 損 及 地 主 或 젟 主 產業。 照 例 償 銀c 公 局 可 將 溝 逐 叚 通 接。 直

此

進

達

各

何

以

暢

出

或

將

溝中

汚

穢

各物妥為設法

運出。

猌

便

堆

積°

售

奥

種

田

或

另行

銷用。

人。

水。

內。

伹 不 得 及 討 人 悄 悪。

礙 地 方 與

第三條 推 廣 溝 酒。

凡 歸 公局 管 轄 切大 八小之溝。 隨 時 可往 勘辦 增大 修改及用 半全 悉 式 各 做 法 倘 査 有 無 用 應

第二章 開 闢租 界 略史 附上海洋涇浜北首西國租界田地章程

Ŀ

廢之溝便可拆去或竟行城寨但此做法總不得礙及地方。 7取人情惡。

第四 條

擅通公溝。

百元而此溝應行重造等處。

悉聽

公局

所指示之做

法

而行需用工料費用。

仍由

本人

(私

凡人私造之溝未經奉有公局准據擅行接通於公局。 管轄之一 切地溝者即 應致 罰。 不 得過

例行。

选溝擅通公溝之人) 照付不付則公局卽照控追 償銀

第五 條 **造屋於溝面必有公局** 推嫌。

凡 欲 造屋 開滿其基地之下如有公局管轄之大小各溝必奉有 公局 所給准據: 方 可在 溝面

Ŀ 造 屋 砌 溝。 如有在 此租界章 程已經 批 准 頒行之後犯此例 者即由 公局 將 犯 例 人 所

房 溝 拆去。 其 拆去工費仍向該 犯例造作之人索取不付卽照控追償款之章辦。 理。

第六條 各溝

做 蓋。

租界 内 切大小之溝無論公私均要做蓋及各項妥善之法勿使穢惡氣味四散溢出。

所做

溝蓋。 應由 公局 做或由 [地主自] 做。

第 七 條

支應造溝 工費。

公局 造溝 通 溝 常年修費等項工溝均由第九款章程所抽捐項內開支。

第 八 鲦 增改規例之一(樂溝)

在 衖 築作 租 界 陰陽各溝等事均照及局定章遵辦。 蓋造新屋翻 造舊屋基地 應墊高若干悉視與毘連之公路中 如違者罰銀不得過二百五 心而 十元並可令 定义 連 长 折 河區 去

凡

小

所 造。 總以 造至 合式為 止。

基 地 凡 地 盖 鲌 造新 74 相 H 面 屋翻 之深淡及高 __-百尺以 造舊屋。 內。 有 低 必先築造宣泄污水之溝並將 公局 华 側之式按照 所 砌 公溝。 或合 公局定章遵 例 可用之溝。 辦。新 如 何 造翻 做 如何 法 造各屋 用 與 [n] 相 物料。 接 通。 所 悉 彻 滞之大小 泄 耱 水之 公局 寬窄 溝。 指 示。 若

淮 無 公局 所 砌 公溝。 則 將 各溝 桜 至 附近之溝口 13 聽公局 指 亦ρ 遠章 者罸 款o 亦 木 得 滅 二 百 Ŧi.

如

枉

Ħī.

十 元。 租 界 内 凡 造房 屋。 無 論 存 此 規 例 頒 行前 後。 若未 造地 溝 及 接 連公溝之溝。 以 致 該 房

及 合 附 例 近 nj 用之溝。 地 方浜 穢 卽 函 積 示 水。 該 不 雇 足 以 主。 資 酌 定 宣 限 洲。 期。 -- - 4 分 經 公局 其 迅 速 查 刷 出。 造っ 該 俾汚 房 屋 水 рy 不 週 能 __-存 百尺內已造 積。 所 有 應 Ĥ 有 公溝 何 Ħ 1 及

物 ɔ 如 卽 **公局** 何 浩 法。 將 此 汉 項 大 Τ. 小 程 淺 飭 深 闊 / . 李山 砌 110 側等式。 用 過工 料各 均 ,照公局 費仍 **命該屋主** 指 亦 而 疗。 照繳。 如 已 其 接 不 受公局 照繳者。 涃 按控追 示。 延宕 索價 X, 辦し

載各 項列 下。

[51]

辦

理。

H

FL

起

造

房

闢

T

以

前十

ДŲ

天內。

該屋主須

將各圖樣呈送公局。

聽候核示所有該圖

內應

開

屋。

二九

基地比公路中心高低若干尺

已造陰陽各溝泄汚水之溝附 :近該屋將築之溝大小關窄相距遠近計者干尺。

風火風烙計高關厚若干尺。

房屋距馬路· 高出若干尺及向外凸出之簷樓等計若干尺。

此圖樣送呈公局後公局應於十四天內。 .核示准否: 並指出圖樣達式之處如十四天以外公局

尚未核示該屋主即可開工不必再**候**。

新 增規例之二(造屋

凡 欲造新屋或舊屋翻新須將各圖樣呈送公局聽候核示准否應於十四天內示知倘造遠式房。

經公局派人拆去所用工費向屋主或承造者追繳按控追償款之例行。

屋。

查第三十款章程內載凡修理坍毀房屋或修換各件或各式房屋改作 :住宅或大廈分作數間。 或

律謂之新造公局可任便加增遠章罰例第一次罰繳二十五元二次以下每一天

罰 十元其照章呈送圖 樣者應付捐項之數由公局。 核定。

墧

垣加髙培厚均一

九 條 勘視 馬路。

租 界內 凡 馬 路 及一 切公用之路均由公局勘工人查視所有經理道路責任及常年勘路。 人貴

任。 |權柄悉與歸公局承認。

道路。

凡 此 章 頒 行 以 前 已有之公路及將 來開 出之公路。 所有經營修理等事。 均歸 公局 承 當。 至

砌 當 中 大 路 兩 邊 小 路 所 用 切 磚 石料 物。 以及因 修路 而 用之房屋器 具等項亦悉歸

公局

鋪

經 管。

第十 條 修工 塞道。

公局 當與 I 一造作之時 (如造溝拆溝修溝 舖路等 Т. 程) 所有 該 處坐落 地方 街道。 可以 暫

時阻 寒。 不准 往 來 行 走。 惟 兩 邊 附 近 居 人步 行出 入概下 攔 阻。

第十二 傑 私修 街道。

公局管轄之街道。 其中 間 兩旁 已經 舖 砌之磚 石等項料 物。 如有 擅自 取去。 及私 行 改 動 者。 除

由公局 允許及執 有准據外卽應照罰以二十五元爲限。 歪 |所改動移易之料物每一方尺罰

不得逾 二 元。

第十三條 煤氣管 水管歸 公局 更 動。

凡遇 公局照 章 辦 事時酌 將 租 界道 路內煤氣燈自來水等管佈置 安設。 應高 應 低。 或 另 行 修

理改 動 之處。 掛 酌 情形隨 時 函 知 該公司。 (即設各管子之主人) **令**其 從速 就 便 遵 辨。 但 所

示做 法不得與: 其 産業 常有 損碍。 (如水不通暢煤 氣阻塞不能燃 點之類) 所需修 改工費。

第二章

開

闢

租

界

略

史

附上海洋徑浜北首四國租界田汽章程

及賠補損傷產業等項銀兩悉由公局在照章抽收捐款內支付倘該公司等奉到公局函飭。

抗不遵行。 或無故 遲延不 將各管子照指 示做 法者卽由公局自行酌辦但不。 能因此損其 產

致合水阻氣寒。 需用工**費仍向該公司等索取不付**即照控追償款例行。

第十 四條 房屋須有水落。

R 有人住 屋係向外沿街者若未遊水落(一名擱漏)經公司査出專函知照限令十四天。

內按屋之寬窄做成水落或接至隣舍之水茶或與附柱之直管子相承務使瓦面簷前之雨。

水っ 不致淋及行人機地濡濕爲要並須時常修理倘逾限不遵即行罰鍰每天不得逾十元。

第十五 偨 街上堆積材料特置照燈。

凡 人 在街 上堆 **債各項材料(造屋材料等項)或於街心挖坑者無論是否係照公局指**

示

ī

行。 必由 詼 人自行出貲於適中合宜之處妥設一燈從 日落燃點至天明爲止。 並打 竹 色以

資園護均俟工竣撤去(料物搬完坑已填平)如不遵照設。 | 燈打笆者每事以罰二十五 元為

限。 罰 一鍰以後仍不照辦者計 日議罰毎一 日不得過十元。

第十六 傑 堆料挖坑久延之罰。

A, 租界 街道內此等造屋材 料各項料物或所挖深坑除 化 需用期內耽延尚合情理之外• 如

有 無故遲延任意堆挖不肯搬開填平者每事以罰二十五元爲限旣罰之後仍未遵辨。 即計

日罰 鍰。 不得過十元所有呈出堆料 挖坑實 倸 **尚在需用限內憑** ·據之 責任。 一歸於該 本 人。

第十七條 修整屏屋

凡 房 屋 坑 洞 及沿街等處因失於修理並不編雜。 圍護致 《與大衆 行 人有危險 妨碍 者公局

自 彷 :修整編 籬園 護。 其 工 費由 [原業· **注照付**。 不付 則公局 照 控 追 價款 例 行。

第十八條 潔清租界地方。

公局 將 租界內所有 公路 及兩邊行 人往來走道。 **心院時打掃** 灰塵垃 圾收拾乾淨。 齊挑 去。 並

將租 界 切房屋 內之灰 廛 垃圾等物酌 與 人 (家方) 便 合 宜之時 刻。 掃清挑 去。 廁 所

陰井

等

處隨時前往倒空妥爲滌洗乾淨。

第十九條 公局可代人打掃。

如 有 X 因 此 章。 將 房 屋 前 面 行 人往 來走路 處所打掃乾淨之責任。 向公局商酌並訂 明時

Ho

公局即可代其照章打掃以資累淨。

等二十條 失修房屋。

凡 租 界內房屋 墻壁。 如 有 失 修 傾 側 倒 場。 致 與 íŝ 路 及隣近居 人等有 危 礙 情形。 經 公局 湖

T. 前 打樣 人 勘明。 卽 诼 知 該 管 餌 **#**10 抻 領 事 官 飭 知 該 業主或 現 住 租 Fio 將 此 筝 房

墒壁 迅行 拆卸 翻造 修 理。 酌 定限期。 照勘工 **J** 所 指。 安為精 治。 如 不 遵 飭辦 理。 或 該 業 主及租

渊

關租界

略史

附上海洋涇浜北首西國租界田地章程

戶無從轉覓即由及局立將此等房屋墻壁拆卸翻造或全辦或酌辦隨時核定所需工费仍戶無從轉覓即由及局立將此等房屋墻壁拆卸翻造或全辦或酌辦隨時核定所需工费仍

由該業主 追繳工費。繳工費。

鲦

倘 在. 租界以內轉見第二十條內載該業主及租戶卽由公局向其索取工費如有抗欠 遲延

該管領事官接收公局函呈後籍給諭單。 准照將產業作抵之例理償

第二十二條 業主不見工費如何追償。

倘 在 租 界以內第二十條內載

告 白 粘 《觸目之處並刊入新聞紙內以便告知該業主云限念八天後,該原業主租戶無從尋覓或所置產業不敷抵價公局卽刊印

止。 將 此等房 所 有拍賣各項價銀。 所得價銀抵還已支工費或將房料酌量售去若干計足抵所用之工 補足工費如有餘下之銀存候原主具領倘拍賣之後仍不足抵。 其控 費而

追欠項找數之權與控追欠項全數之權仍屬 無 異。

第二十三條 伸出 | 街道各 項。

凡各式房屋。 有門前天窗沿街洋台各式天蓬台階石坡門窗 百葉窗牆壁欄 杆、 籬 色、 或 各項

招牌。 項。 伸 出街外。 (或橫 欄阻街道。 或 直 一或木 與行人致有一切達碍不便之處均可由公局飭令全行機開酌加修。 或鐵 成欄 街 一懸空伸出等招牌) 沿階 售 物置攤 (高攤 或 低攤 等

第二 章 開 闢 租 界 略史 附上海洋涇浜北首西國租界田地章程

屋 租 戶 人 等 奉 到 飭 知 單 據。 限 + 79 天 遊 辦。 如 延 不 遵 辦。 毎 事 以 쀎 + 亢 寫 限。 並 由 公

拆o 局 自 該 房· 行 拆 修 搬 開。 所 髵 I 費。 仍 可 向 索。 倘 不 付 出。 卽 照 控 追 韶 款 之 **[51]** 而 行 所 有 攔 脳 街 道 各

第二十 四 條 攔 寒 街 道∘

事。

若

有

房

東

所

租

戶

न

將

E

付

之

各

項

工

在

房

主

毎

月

租

金

之

內

扣

還

淸

楚。

合

行

樫

明。

費。

為。

凡 有 J 將 各 項 貨 畅 蓋房 材 料 屯 集公路之上。 致 將 行 人 走 道 攔 阻 者。 毎 念 24 點 鐘 以 罰 +

爲 限。 至 次 H 由 公 局 逐 知 原 主。 (貨 物 # 材 料 主 管 I 人 均 在 此 內 倘 查 無 下 落。 卽

可

自

1ŝ

亢

追

將 各 項 貨 料 搬 去 扣 留。 俟 繳 [만] 所 用 T 費之 後。 給 還 原 主 具 領。 如 不 照 繳 I 費。 公 局 μŢ 按 控

賠 款 之 例 辦 理。 公局 所 扣 各 項 貨 料。 俟 酌 定 合 理 限 期 已 滿。 亦 川 售 去。 抵 補 應 得 I 費 罰 款。 如

有 餘 臢 銀 兩。 存 候 給 還。 所 蓋 房 屋。 如 査 與 公 路 有 礙。 需 用 欄 杆 板 壁 木 架 等 項。 以 便 安 加 圍 護。

而 免 妨 及 衆 人 者。 如 該 屋 主 有 抗 延 不 做 等 情° 卽 由 公 局 代 做。 所 需 I 費∘ 開 帳 向 其 索 取。

第二十 五 條 打 櫤 街 道。

凡 租 地 租 屋 之 人。 應 將 房 屋 前 面 行 人 走 路之處 遵 照 公局 指 示。 隨 時 打 掃 乾 净。 其 四 面 之溝。

及 陰 井 等 泄 水 戚 所。 亦 須 淘 治 通 暢∘ 並 將 廿 圾 灰 廛 等 項 汚 穢∘ 掃 除 Ŧ 净。 如 不 遵 辦。 以 罰 五. 元

爲 限。 凡 房 屋 租 戶 名 下 應 行 承 受責 任。 如 有 零 間 分 租 情 事。 不 與 分 租 之戶 相 干。 仍 向 原 出 租

之戶 是 間。

十六條 挑 除 拉 圾汚 穢。

公局 酌 定一 奥 (人家方) 便 合宜 時刻專為 挑 倒 廁 所 便桶 穢水汚物 **而設决不能** 稍 有 逾越公

局 將 所 定時 刻 出示 通 知 以 後。 倘 租 界 内 有 挑 倒 汚 穢之 入出於限· 定時 刻之外 者。 叉 無 論

時。 有 Ĩ 將所 用 運 物各式 車 輔 桶 具等項。 並 不設 蓋。 或 有 蓋 iffi 不 足 適用。 致 穢 氣 四 散 馮

不得 過 十元• 倘 眞 IE. 犯例之人無從尋覓。 ep 向 管車 輛 桶 其之人是問。

第二十 七條 挑除 坑 穢。

溢

者又

有

J

於

挑

倒之時

任

意

傾潑者。

又有

無

心

傾

潑

吅

不

肯

洗清

掃

洋海省計

毎

事

所

罰

極

穢傾

何

凡 房 地 業主 租 戶 均 不 准 在 地 坑等項處所。 將汚糞穢水 及 一个人厭 惡之物堆 積。 經公局 給

示

以 後逾 四 十八 點 鐘。 傠 不 挑 倒 乾 淨っ 或 將 陰 井 東 廁 内 汚 水。 任 其 滿 溢 浸泛致 附 近 居 人 僧 恶 o

脉等事。 限。 割。 限。 曲

以 公局 及收 將 此等汚 養 猪 穢 坑 厠 毎事 陰 并等項自己 以罰 十元 行 爲 挑 被 治 潔淨以 剬 後 仍 不迅速 免大 衆 愴 悛 嫌。 改。 計 因 做 H 此等 照 工程及 以二元 承 爲 僱 夫役。 业

按照 合 理 時 刻。 兩。 進 人 家 住: 屋 趁 便工 索償倘無 作 者。 所 需費用。 175 [n] 犯 例 人索取。 不付 則照 控追 一賠款之

第二十八條 不許人 堆 汚 穢 各 物。

例

而

行。

此項

썙

公局先

向

租

戶

灬從尋覓。

可

向

地

主

追

討。

除在田場外不准將馬牛猪各棚糞穢等物在公局所不准之地方堆積以七天爲限若數逾

噸之多則以兩天爲限公局給函飭 知以後必於二十四 點鐘內搬去倘 不搬 去即行充公

由局 管業自行 (或筋分承僱夫役)搬去售賣售價歸公支應或將機開工費。 一仍向該 房 地

業主(或租戶)索取不付則照控追賠款例行。

第二十 九條 查視 地方汚穢(二十九款三十款三十一款內如有醫士字樣即係指此條所載之實

等 人。

租界内 爽快之醫士一 堆 **積汚水糞穢等物經八(一係住租界內公局請延查視** 係住 租界爵士內科二人或外科二人或內外科各一人) 地方保人身 專函 體平安精 報 知っ 云 激問。 與人

精神身體 如 小進 一辨即行 有礙。 充公由 公局經 理人即 公局 管業的承 通 知該 · 僱工役搬開售去售價歸公至搬開工費仍向物主等 物業 主或住該處之人限令二十四。 點鐘內全行

素取不付即照控追賠款例行。

第三十條 查視房屋汚穢。

醫士 等兩知公局 云租界內房屋(全間或一角)有汚穢 不潔情事致與租 戶及隣近之人精

神身體 大有險碍4 成云將 此屋修整粉飾。 方免臭氣四達 温疫叢生 又云有陰井(或陰溝)東

阃 失修。 與附 近之人身體 精 神有 妨公局 卽 图 知 該 物土 云將 此房屋 等項。 在酌定時刻 内照

M 报 做 法迅辦有抗 延者毎 日以制 十元為 限。 並 由 公局 自行 僱役 將 房屋粉飾淘井通 溝扰

第二章

開闢租

界略

史

附上海洋徑浜北首四國租界田地章程

海 地 虚大全

倒 坑 **廁等事辦竣所需工費照控追賠款例行**

第三十一 條 禁止 取 人帽 惡等 事。

凡 租 界 內有 人開設鎔鍊 五金製造蠟燭肥皂等廠宰殺燒煮各牲骨肉作坊猪圈廁所水坑。

牛 馬糞 **堆及一切製作售賣等場經醫生等查視**。 有與 衆人精神 身體 妨碍 危險等情。 函 告公

局。 `公局即投該管官署呈請飭禁該管官查實卽 傳知 該物主等停止。 或查有更改防備

最

好

之 法。 而 未 經仿用 者白該管官酌給限期令其遵照如不遵者卽行。 罰辨。

第三十二條 阻 ıŀ. 打 掃 街道 工 一役之罰。

凡 所 租 房 地。 在 租 界以內經公局 · 僱定工役專司打掃如有人不肯遵照向其任意攔阻者每。

次 所 罰 不 得過二十 Ħ. 完。

第三十三條 危險 貨物。

租 界 。 以 內。 如 有人建造茅棚竹屋及積草堆柴易引火災房屋又堆積犯禁貨物與人性 命有

害 者。 如火 **藥燄硝硫磺之類又應行** 限止 一躉 積: 堆 放數 日不 能逾 類之煤 油 火酒 石腦 帲 及 各

種 易 燃易轟之煤氣 藥水等物均不准行。 倘有 犯者第 一次以罰洋二百五十元 為限。 第 二次

以 下。 **抽**經 理人指示堆放處所無免災傷不遵則罰以二百五十元爲限倘再延不遵辦計日。 不得過五 百 元。 並 可將該貨物充公支用如有。 將 以上各貨運進租界內者 須 報 阴 而罰。 公局。

百元爲限均由公局投該管官署控追。

以一

第三十 四條 增改 規例(各項執照)

租 界 內凡開設公衆游玩處所唱曲場小菜場戲館馬戲場打球場彈琴所跳戲 所、 **反妓院酒店**

令人沈醉之樂舖。 各種彩票店牛奶房宰牛所 馬房肉食各舖 當押店 洗衣 4作等及出賣 各酒、

令人 沈醉之藥谷 種彩票肉食各物出租 船車馬各具或養犬 (均須 ⟨捐取⟩ 公局 所給執 照、

開 設。 此等執 照。 如 係 給 與西人 執照捐銀之數。 並由 本管領事責押公局 議所定抽取違章者第一 可任便設 立 規 例。 向 捐

過一 百元二次以下每二十四點鐘罰銀不得過二十 五元

第三十 五條 不准 - 中央

量情

:形取具各式保單。

各項

被每

年會

次罰

銀

不得

取

執

照

人酌

方准

凡 租 界以 内。 如有 人施放大小洋槍。 日或無故 任意大聲嚷鬧乘馬驅 車● 到處疾馳或在

一街上溜

馬 及 不合情報 理惹 人厭惡等事每事議罰不得過十元。

第三十六條 車 Ė 黜 煅。

無 論 何 項 車 具 均 於 日落 後一 點鐵起至天明前 點鐘止在車上燃點明燈不點燈之罰極。

多 不 得過 五 元。

第三十 ·七條 不准 身 帶 利器。

三九

Ŀ

租界以內包 無論 何 人不 得 身 帶 利 器 1r 走。 大 小 洋 槍 刀 小 札 刀 棍 F 有 蠘 皮 包 者 皆 作 X i) Tir

除各 領事官公局 特 行 允 准° 及 水 陸 員 弁 團 練 关 穿 號 衣之 兵丁 公出 外。 如 犯 此 者。 制 IJ

十元 爲限。 或押 禮拜。 有 作苦工或不 作苦工) 携槍 打獵 者。 不在 此

例。

八條 巡捉 犯 [51] 人。

凡 公局 僱 用 及 阳 事 時 喚 个 帮 助之人 租界以 內。 如巡 見 犯 [6] 人。 不 知其名 姓而 拘捉 者。 無庸

執 持 信 真。 卽 憑 此 例 而 行。 迅送至該管 官署。

第三十 九 倸 違 犯 官 示。

以 上 與人 有 可惡 諸事。 不照官 而行。 遵 止 罰。更 改 者。 ēр 於 限

滿之

後っ凡 計 行 所 言 不 得過 犯 例 人之罰。 査 係 僱 工。示 卽 向 其 主人限停 行

第 四 + 條 規 例。日

凡 事 照 常 例。 係 取 法。人厭 惡 致 被控 告有 責任者。 不能 援 引 此 例。 以 爲所 行 合 例。 m 冀

推

卸。

第 四 + 條 罰款追繳之

此 條 例 如未 指 明如 左告之費 如何追繳· 之處。 可 在 該 管官署 控 追。 該 管 官 査 實。 卽 飭 犯

例 人照 費及公局

第 四 十二 條 頒 給 條

此 首。條 例 刊 EP 後の例の酌 · 見之處。 如有例 應 議 事 人 ĺij 索。 即 由 公局 經 理 一人照給。 不 取 · 分文並 取 本懸於公局

門 及 大 共

> 四 \circ

域計劃

權、 勢、 日 自 日張巫當予以限制沒日國民政府遷都南京 刑途於滬東引翔港一帶收開京後市政當局鑑於上海 海、 一地之重要且外人在 地約七千餘畝

品。 商 業 品。 住宅區註 明 界 限 於
東引翔港一帶
地 名 收 集民 日 海 市 中 利、區域。 劃 立 政 治 租。

海 抗衡使 市 中心 租界無從擴大將來如能、、、、、、、。 區域道路系統圖說明書領地規則及領 脱所定計 劃成 功。 則 地辦法附錄於後以備閱者 誠、 、地方之福な 茲將

研 究。市

!! :|1 1 ·心區域爲全市之樞紐故該區! 域之道路系統。 **允宜審慎** 以規定以利 發展。 本計 劃特就 市中

心區 域及其 四周參考現在 情形。 推測 未 來 趨勢。 加 以規 劃。 並簡 單 說 眀 如 次。

冷道 系 統。 務之幹道。 茲將市中 心 副 域 幹 道。 寬 度 在三十 公尺以上 者)之佈置 說明 如

甲、 與 碼 頭 聯 本 市 現有重要 碼 頭。 均 在 市 中 i 晶 域 以 南之 租 界及 南 市 帶 沿

浦 地 點。 惟 近 年 海 舶 噸 位 日 增。 上述各項碼 頭之地位與設 傰 漸 不 敷 用。 非 建築 規模較大之

第

上

海

क्त

市中

心區域

計

割

商 港。 不 足 以 應 需 要。 査 吳凇 帶。 江 水 較 深。 適 於 建 樂 新 商 ?港之用。 爲 聯 絡 此 項 新 商 港 起 見●

除 沿 浦幹 道 以 外。 市 中 心 调 域 之 西。 亦 有 幹 道 Ξ 條。 可達 該 港。 將 來 該 鳯 發 達。 蘊 草 浜 之 內

īnķ

交通 亦 必 繁榮。 此 項 幹 道 可 以 兼 充 聯 絡 内 河 碼 頭 之用。

Z 聯 絡 鐵 道 之幹 道。 查 現有 京滬及 / 滬杭 甬 鐵 路之總 車 站。 在 閘 北 品 與 租 界之間。

距

市

心 過 遠る 且 路 軌 奥 路 路 等 高。 横 貫市 内。 妨碍 道 路 之交通。 又與 水 道 碼 頭 毫 無 聯 絡。 致 運 輸 效 中

犘 無 曲 堉 進。 其 規 模 狹 小。 不 足 以 應 將 來 運 輸 上 之需 要。 獪 其 餘 事。 故 爲 市 中 心 區 域 及 全

發 展 起 見。 現 有 鐵 路 及 車 站之 地 位。 勢 非 改 變 不 可。 按現 代各 國大 郡 市 中之 鐵 路 車 站。 皆

按

市

貨運 客運 胹 **分立。** 貨運 車 站 規 模宏大。 宜設 於 地 廣 人稀 之處客 運 車 站 則 務 求 逼 近 市之中

卟。 茲 本 此 意。 假定 於中 山 北路 旁建立 客運 總 站。 旅客 及輕 便貨物 可 直 接 輸 入 市 中 心心 為

適 應 此 項 計 劃 起 見。 爱 擬 自 市 中 心東 邊之浦 澬 起。 開築寬六十公尺之幹 道。 值 達 擬 定之客

運 總 站。

风 聯 絡 各 市 區之幹道。 査 現在 本市各市區中最稱繁盛者爲租 界及 南 क्त 帶。 且 舊 有

吸收 拈 碼 市 頭 亦 內之商業 大 都 在 此。 奥 交通。 由 市中 間 心 接 ŀ. 建築幹道 亦可誘致由外埠而 以 聯 絡 此 諸區 來之 域。 之旅客貨物: 則 在 最 近之 故 **火尤為** 將來。 目 直 前 接 促 上 進 旣 市中 足以

心 心發展之要圖。 本計劃中聯格 市中心與 租 界 南市等區之幹道 凡

七。

沿 浦 幹 道。 自 吳凇 起。 經 iħ 41 心 心東面之浦邊地 接通 租界之楊樹 浦 路以達立 黄 浦

就舊 軍 工 路 改良 放寬之道路。 亦 接 通 楊樹 浦

緊鄰 市 政 府 東邊之幹 道。 利 用 舊 馬 £ 山 路 さ 路。 部 份。 與 租 界

啣

接。

四、 市政 府 南 面之幹 道從翔如 般路 起和 用 松滬 路 Ż _ 部 份。 與 租 界 相 相 啣

五、 市政 府 西邊 由 吳凇 而 來之幹 道。 利 用舊 淞滬 路之一 部 份。 舆 租界之寧國 接。 路

中山 北 路 東之平行 接。 幹道。 北達 吳淞寶山 南 循東體 "闢築者以 育 會 路路 線 之一 叚。 與 租 界 越

旁交 通 必 特 别 繁 重 枚。 北

74

]1]

路

相

啣

係

爲分

擔中山

北路之交通而

該

路

經

由

未

來車

站

商

相

啣

接。

せ、 中山 北 路 北達吳淞南循 西體育會路之一 叚。 經 曲 閘北區 與 中山南路 啣 接 而達

之龍 華。

聯 絡 市中心 與他 温之幹道· 亦 為 事 實 Ŀ 所不 可 办。 計 現 所 計 劃 者 凡 三。

市政府 以北 之東 西 幹 展。 道。 西 起 中 山 北 路。 東 等 至 地。浦 濱。 將 來 如 建 築 渡 浦 櫾 梁 或 隧 道。 可以

未來 聯接 客 浦 運 東。 總 倘 站 向 與 西 浦濱 伸 間 可 達 胡 家 井 及楊行

以在 此 路之東 端最 爲 理 想。

第

三章

上

海

क्त

市

中心區域計

劃

隧道。

其

地

點

當

79 79

十**、自浦濱起利用舊翔殷路及水電路以達大場之幹道。**

至 (一)(五)(六)(七) 等幹 道之 並通 吳 凇 實 山 - -帶。 已見 ŀ. 文。 茲

不

贅述。

Ţ 聯 小 見。 稪 距 絡 本 離c 有 區內及附近各部 椒 瑕 形 向 各 或 方之目 疽 線 幹 的 道 份之幹道。 多 地 條。 點。 與 故 趨 其 向 系 遠 統 大致成 地 以上 之幹 所 路 述之各 星 相 射 交叉。 式。 叉為 P幹 道° 由 便 क्त 利 中 왞 道 心 奥 及 幹 其 道 附 間 近 之交 起。 均 通 取 起 最

次 量 曾 北 與 氣 蛛 奥 要 對 淵 加 道 長。 於 帶 網 光 之 東 式 線 路 以 南 减 並 起 系 西 少 部。 用。 見。 向 統。 次 故 叚 覦 H 落大 光照 要道 次 四 寬 度不 要道 周 路 傘 射頗 幹 妨從小。 加 路之 奥 路之 長。 烈。 幹路之交叉處 時間頗 以 正交 設 滅 (皆在三十公尺以下)本 立。 少南 或斜叉而 僅 長。 爲 北道 東 便 所。 西向之房屋 利 定務期劃 路之數。 丽 本 品 利 幹路 內局 此 成之段落。 外對 所受陽 上車 船 計劃 交通。 **干馬之変通。** 於與幹道 光尤多 對 典 適於 於 供 此 給各建築 殊不 建築 4 種 行 道 之段落 宜 而 路 一於夏季。 已。 系 物 叉 ·以 統。 方 以 充 倸 向 故 分之空 本 棋 亦 本 क्त 盤 儘 計 處 式

Ξ 冷 憩 州 以 近設置廣大之空地園林並力求相互聯絡之適宜以點綴市容而便游覽除對於原有之四。 計 散 地 割。 步 及 及調 園 査 本 林。 क्त 劑空氣之用且。 現有園林面積 爲 市 民之衞 其佈置與 生 法形缺乏與 及精神修養 道路 起見。 系 市區面積 統不無 凡 都 關係。 遠不 市 皆應有 故同 相 稱。 茲特力矯此弊於 時 充分之空地及園 於 **人擬定次** 要道路 【林設備~ 市中 範 即心 爲游 N o 域 加

涇橋球場 江灣跑 馬場。 遠東 運 動 場。 均 保 图 為本 地 外。 並 設 立 下 列 厺 地 及 阗 林。

īĦ 政 府 四 周 及 前 面之 園 林 廣 場。 所 以 點 綴 市 政 府之 建 築 也。

Z 浦濱及 沿 袁 長 河、 虬浜 小吉浦 兩旁之公園 草 地。 所 以 使 園 林 流 水水之景 色。 相得 益 彰。

且

保

不窮之妙其 存 舊 有 小 河 · 浜勿 使塡 沒也。 此 種 園 林 延展 機場。 甚 長。 約 成 利 壌 用。 形。 庶 免一 霓無餘 之弊。 面 得 層

《虬江入浦之處》 並 擬 設 水 陸 飛 以資

丙、 此外 更於 相 當 地 點設 立公園。 以 免 偏 枯。

以 Ŀ 所 述之計劃 係 經一 再攷慮研 究而 製定者. 如能 興 全市 交通 計 劃 同 謀實現。 將來大上海之

必 餡 漸由 理 想 ıffi 成 爲 事 實無疑 義 也。

附 上海市市中心區 域詳細分區 計 劃 圖 説明書

查 本 市全 部 分 開 辦 法已與 交通 設施 倂 計 劃。 並 加 以 說明。 唯 僅 及 大 體。 尙 待 規 定 分區 偨 例の 以

貵 市 。温 補 制 充。 不 任. 此 難 視 項 地 條 方 文未 發 公佈 展 悄 形。 以 前。 隨 肼 對 於各 加 以 樹 副 酌。以 請照 建 營 造 築物之形式 者。 必 須 有 與 具 用 體 途不 辦 法。 妨碍 為 取 締 所 Ż 在 標準。 區 域 之 其 性 在 質 已 為 成 度。

預 為詳 細 分 割。 以 期 有 條 不紊嗳另定 市 # 心 周 域 詳 細 分 區 計 劃 圖。 並 說 明 如 次。

至 於

市

中

心區

域。

則

完

全

猌

圶

地

建

殾

市

且

爲

全

市

觀

瞻

所

繋。

應

03

將

政

商

業、

居

住

應

在

之地

治、

區。

政 治區。 查. 行 政 機關 及 公共 心區域計 建築以位於繁榮商業區域之垓 心為 最 普 通。 爱

第三章

Ŀ

海

市

市中

四 Ŧī.

以

市

中

心

之中央部分爲政治 ·區除市政府及附屬各局外市黨部中山紀念堂市參議會。 圖書 館博 物院。

美術 館。 國貨陳列館等皆可營造 於此。

商業 盟 **查市中心區域之北部接近商港區**。 並有幹道 直達 將 來之總車站將 來 商業之繁榮。

商業區飲: 可以預卜爱劃 此 (建築高層市房既便利商店之營業並可隔離 大 部 份為 商業區。 以 適應發展之趨 勢此外各幹道之兩旁。 後面之住宅區使免街 交通 市塵 **分繁**亦 震囂之擾。 劃 爲

住宅區。 住宅區分甲乙兩種俾市民得視其經濟能力分別。 覚腐焉。

甲種住宅區係為建築上等住宅之用房屋之建築地位務求幽靜故就園林空地之近旁

加以割 |定又以此項住宅居全體中之少數故面積不妨從小。

Z 乙種住 宅區。 係為普通建築住宅之用房屋之建築方式。 視距幹道 與園林空地之遠近而

定因此 項 住宅 居全體中之大多數故。 面 l 積之劃 定 **小蛟** 廣大。

四 園林及空地。 己詳市中心區域道路 系統圖 說明書 在不贅述。

附 領 地規則。 (分甲乙二種甲種每畝二千五百元乙種每畝二千元)

第 條 Ŀ 海 市 市中 心 區域內土地之領用。 概適用本 ·規則之規定

第二 條 領地 前。 須 塡 具 申 中請書一份 向 士: 地 局 申請 登記。 預繳地價四分之一爲定

第三條 **缴納定銀後應於四個月以內繳足全部地價領取土地執業證逾期不繳濟者由土地局。** 另

行 處分其 頟 地。 其 預 檄 定銀 不再 殄 湿、

第 四 條 領 地 範 園。 以一 畝 爲 最低 額。 申請 人於繳 清定銀 胖。 得 就 編 定 號數。 《儘先選 擇。

第 fi. 條 地 價另定之(見前)

第六 條 頟 戶 應於領地 後一年 内。 開始建築倘逾 期不 與工 者。 應照 地 價百分之二按月繳納荒廢金。

領 地 逾 __ 年半不建築者。 得 由土 地 局 照原價 收囘 其領 地。 心另行處分。

第 七 條 領 戶 日 後 如 將 領 地 轉 移帆 照本 市 向有 手 續 辨 理。

第 八 條 凡 本 規 則 所未 規定之事 項概適 用 本 市 所頒布之各項土地章則

第 九 條 開 始 頟 地 H 期。 由 土 一地局公 A 告 之。

第 + 條 本 規 則 如 有 未 盡事宜。 得隨 時修正之。

+ 條 本 規 則 自 市 政 府 公布 日 施行。

第

附 領 地辦法。

招 地。

此 4 均 分攤道 赂

佔 用 地 之地價及必要之道路溝渠工 一程費除此以 以 外。 並無 任 何 費用。

此項招 領之土地。 適在規定之商業區 及住宅區 以內。 所有建: 樂。 應以 與 各該區 域不相抵觸者

上海 市市市中 心區域計劃

四 七

爲。

四 商業區建築面積不得小於所領地畝全面積十分之二住宅區建築面 積。 不 得 小 於所 領 地 畝

全 面 **積十分之一** 如所 領 地畝 大 湓 一區者(四週有路環繞謂之一區)以 區 論o

五 本市 L 務 局 備 有 商業區 及住宅區之布置圖樣及商店住宅等標準圖樣以 供 探

擇。

六、 原 地 ŧ 得 就 原 有 地點。 | 儘於| 開 始格 領前 ---個月內優先 申請購回倘在此期 內內並不可 申請者以

放 棄 優 先 權 **à**o

t 在 同 地 點同時有兩戶以上請領時用抽籤法決定之。

八、 後領之地 |畝除整購一區外概須與先領者相 連接。

九 在此 項招領部分內建築房屋。 不論商店住宅得免房捐三年其期限照開始領地 日期 計 算。

此 項招 領之土地轉售於他人 時。 在五年內得免繳轉移稅其期限照簽給土地執業證日期計

算り

本辦法如有未董事宜得隨時修改之。

s.F.

(柱)上附二節 雖屬明 日黃花然於研究地產者要亦不可不知之也。

> JU 八

海 市 政

節 租: 界市 政

切行 共 政。 租 と出華董五人が以中以英人佔名 界 內 市 政。 向 多數美人與日人次之自 由 外 執業 租 主年 舉九 公歷 人按 地皮章程之授權。 千 九 百 十年 起。 處 理 由

納、 税會選 加 入 公共 租 界工部局 之市 政委員 會。

總川華 事對於法租界行政握有工非法籍之外人 五。||法 租 界 近 由 + 入 四。 人 握有處理特權並為該會主席委員由法總領事聘任之以代昔日選舉 組 成之委員會治 聘任之以代昔日 理 界 內行 政。 此 十八 丽 人中。 組織之工 內 有 一部局。 ||法 九, 法

頟 事、

管轄。 凡華人及河 租 界 內 司 法事 無治 外 件。 關 法 於各條 權享有之外人 約 國 而 均 享 由 有 治 我 外法 國 特區 權之外人受該管領 法院受理。 事 法 庭

二節 公共 租界土地委員會 (地產董事)

公共租 界 內關 於土 地 賠償費之確數或擬築之路應否變更路綫或竟放

第四 Ŀ 海 市 政

四 九

Ŀ 海 地 產 大 全

五.

地、不 委 任。 委員 ---• 二人由 人 會解决之此委員會以下 其 由 他 西 類 華 人 似 <u></u> 納 之 納 事 稅 稅 會 項。 會 於 遇 票 每 有、 選。 屆 地、 一人 列 年 主 方 會 或、 時 注 工、 部, 組 推 織 局 舉。 之計 田論 房產公會推 人 有五 由 任、 何、 租 人。 二、方、 界 八外人三一 選。 内 此 西 不 委。 能、 人 員。 同, 地 會。 人 主 意、 別令交議。 由 多 時。 數 T 可 票 部 交い 選。

之。 政、分 等類 於治)案件循· 局 别 治、 治 上海 衞 安 戶籍消 理之關 理之關 生及監督醫藥業 項。 等 市 第三 如。 類 山。 政 仲。 土地局治理之關於 事 節 於學 防 裁。 於 府 項。 曲 市 庭。 偵 統 工務局 緝 校 内 治 華 等 之征 下之市 行 界 經。 類 並公 判。 政 市 治、 定。 事 及 收 政 政由 雙方。 理、 項、 私 捐 敎 之關 由 立醫院醫校防疫等 自 育 稅。 八各有遵守之義於 一人由上海房產¹ 公安局治理之關 財 房 來 制 政教育 水、 產 於 度 價値 電氣 之改 全 市 革等 之估 社會公安公用 . ----+ 切 地 之登記 公用事業之監督 計。 類 於 公産 類 事 公 事 項。 及 共 之管 項。 由 評 由 敎、 土 建 育局治疗 築、 衞、 估 理 地、 生局治 等 衞 地 或 由 價。 類 規 生 理之。 徵 劃 工 事 理之。 務 道 項。 收 關 等 + 路、 由 關 地 審 於 财、

第五章 上海地價增高及租界擴大之原因

增、多、 竟 制 月、趨、 錢 躍而至數· 二千文左· 躍。 集於此 漲。 自 中外通 在 普 海 毎 位 十。右。 畝 外各國人士亦極注目焉的面以還上海一隅以地理 居 萬。嗣 海 價 濱。 値 虎。 因 矣揆 外 約 兼 人 制 有 厥、競 錢 《相爭購。 十 原、 之 因。 五 便。 則 于 理上之關 更 不. 毎 文至三十五 爲 外、畝 用是人 漲 下, 至五 列、數、 日日 係。 端、 千 十千至六十千文) 遂 ·文 者。 衆。 耳。 爲 東亞第 鐵 房屋需要繁多。 (斯時 之 中 一,口, 銀 洋 岸。 迄 地 不 於今。 元 價、 僅、 約 溪、 國、 H o 合 日,

上 此、 歷 來 此 海 者 八 日 口, 1衆今以 百 四 日, 1十三年外· 漸、 人。 增、 多。 口。||長此。||江 其 例之已 確 人 (僅有百) 數 尙 未 餘、越。原 能 得 人。』法。』滬、 今 京。滬 其 則,巴。杭 詳。 考其 在、黎。甬 六 言。 (來滬之緣 萬、 居。路 五、世。 界第。 于、 以 曲。 五。點。 上。位。中 則 矣。外 爲 國 在 下 列

四種關係

甲 歷 年. 内戰 不 息土匪蜂起內地居 民歲無寧日身家 性命時有危險富

點。

有、 者多置産 滬、 地。 中產之流 亦往往 単家 遷、 以 安、

我 人 心小 國 目, 生 中。 產 僉 力 以 落 後。 海、 爲 口 全、 過 國、 剩。 第 因 一、商、 生 活 埠。 程 度 と生自 增遷、高。滬。 易。 遂 因 致 而、 失 業 相 率、者 來、 B 滬、多。 者。在

國、

丙 甚 衞 生清 有以 潔。』上 生活 海 爲 娛 舒 X樂場所能 場 滴。 稍 有 貲 財 悅 者。 耳 多視為 目。 適 性情。 樂 土或因政治 兼之道路 廣 關。 闊。 係藉租。 交通 便

利。

摩。

踵。

接。

爲 爲, 護符者。 避 亦 大有。 劵。 人。 在。

Î

免

認

購

庫

或

便

於

在

租

界

內

吸

食

鴉

片

煙

關

係。

商、輳。海 萬 爲 買 我 雲集。 國 對 且. 外貿易及洋貨 因 國 内 生 產 力薄 進口之樞 弱。 各 紐。 種 應 因之商務繁榮貿 用 物 品。 多 被 洋 易旺 貨 庖 代。 盛。 致 往 啓、

洋、輻 覬、 覦。 在 滬、 辦、 廠。 闢、 貨。 設 洋行。 及 其 他 一、切、 代 理、 日,

首 都 遷 移 於 南 海 近在咫尺年 無形 地、

五三

四

個 私 有 性 質。 而 變成 合資營業 性 質。 認 此、

價。 目於是此項交易乃含有劇 種、 利息優厚穩妥可以之地產業主由問 百有劇烈之流動性異女可靠之營業一若容 及速售性此。。 交易 所之投機 亦。 事 屬, 地價。 業。 互 日。高。 相。 抬。 原。高。業、

因。 之。 也。

五 銀 行 分載寫明確均樂於投資錢莊鑑於上海地產事業 事業之可靠。 享 利 優 厚。 兼 之永租契(即道 四、

六、 因 址、 | 永租契 畝、 非惟買 賣 抵 押 手續 簡 便。 且能

價。 綜 融 中之籌 觀 目。 逐 列 步 事 碼。 飛 漲。 而 實。 數年前價值千元之地上海地價之日漲要爲 業、 代主之姓が 名。 叉 一漲要為。 可, 亦 露、 現竟漲至萬餘元矣增漲之速度、求過於供物稀爲貴因之近年地 於 外所 使 人 信 以富。 仰。 於 有。 稀爲貴因之近年 者。 緊 急、 亦 多。 時、 樂於投 並、 可, 作 爲 金、 誠 產

足 股 悉確 令 份 公司。 人 實 駭 價 及 疑。 值(因當時以房租作息利率極厚)但因營業中以地產交易 夫 極 数年 少數 之國 削 投 **《人插足其**》 資 以 地 產 間 爲 營業 而 已。 其 者。 僅 時 錢業 ___ 部 份 中 外人 人 多 所設 所設 不 諳 之 此 道。 地 A. 產

五 拞

定。 最 此 爲 法 妥實。 現 雖 故 通 多 行。 願 惟 放 錢 款 莊 於 自 彼 作 等 經營該 該 項營業 項 起。 事 多 業。 注 意 息 於 率 地 期 產 限 押款當 照 往 來 時 放 設 款 以 議

地 產 權 作 抵 押。 其 押得 之數亦 堪 充 作 購 價。 縱 有 不 足。 亦 相 差 無 幾) 彼

有 此 良 機。 以 爲 在 最 短 期 間。 卽 能 獲 利。 遂 竭 力 進行。 於是 自, 手、 興家。 瞬 成、 巨,

穩 富、 者。 安。 頗不 遂於他種營 乏人。 嗣 業 後 外。 銀 亦多經營此 行 錢 莊 及富 業。 有 甚 資 至 財 商 者 鑒於彼 店 經 理亦 等 獲 多 利 提 取 豐 厚。 歷 年 且 公 迅 積 速

金。 羣 相 效 /尤矣蓋· 人 人。 心。目。 中。 莫。 不。 以。 地。 產。 事。 業。 爲。 致。富。 之。 捷。 且。 在 窘 迫

能 權 作 抵 押 品。 立 易 現 金。 有 此。 種• 種。 增。徑。 足。

怪。

時。

亦

經、營、 由 H 地、 沭 產、 者、 切 複雜 日, 衆。 情 在 租、 形 界、 中。 内 遂 不 產 易、 生租界擴大 獲、 得 厚、 利。 八二)外人亟欲推廣界限增入之問題矣今者因(一)地小人之問題矣今者因(一)地小人之間與矣。。。。。。 擴 少、

力。 **、於是首**. 觸於。 人。 眼。 簾。 者。 卽 爲。 越。 界。 築。 路。

東六章 越界築路

內 趨 是 局 形 其。 漁 人 空氣 即。 勢必給具讓路費爲數可觀且樂路之後該處及隣近之地價頓可增加數倍而於色大有招之使來興築恨晚之概其故惟何蓋地主之意以爲一經築路工部 水 利。 度。為極一 上海 工部局 卽 地。 查 經營 混濁。 越、 界築路之起源 權。 爲 路 爲保護西商 更。 非 各 地 國 進。 線。 自 産業者) 而 人 國 选於太平洋· 松本平洋· 之長。 來 亦 軍 水 因 除 殊足。 地價 電 佔 及擴張 始於清 勾引 燈 領。 上海。 內政治 驚。 日昂 電 工 駭。 話 西 部 權利 中葉太 反觀 地。位。 等 商。 房 局 時起變 至 租 以 益。 越 今且四通八達廣築道路以視 起見乃挾洋涇浜章程第六條 租 驟 便 界築 平軍 形。 界 漲。 利 重。 化。 外 均 輸 不得不向 要加之: 路 典之際 而 收 送 買 世。 品 爲 域 界商業之重。 地 曲。 內之地 比 畝。 遂 (公歷一 年來人 界 希 乘 外謀 圖 機 主 抬 開 千八百 發、 心漸由。 築道 及 高 口 租 展。 激 地 原有 路。 戶 藉 價。 其 增。 **、**等。 大西。 以 外人 其 以 次 莫 界、 伸 最、 便 地 洋。 不 綫。 張 因 皮 先 從 則 中 商 界 而。

第六章 越界築路 達。 成、 奇、 Ħ. 貨。 租、 界、 至 於 内 之, 該 處 水 電、 之居 等、 戶 亦、 , 等。 能、 連、 則 帶、 爲、 築路 設、 備。 以 便 利、後。 街、 尤、 多。 消 增寬。 此 外 交 尙 通, 有 便、 利。 問 題 業、 頗 勢必隨 堪 注 意 者。 卽

房 在 捐 收 捐 争 收 者 是。 亦 縁越 以 事 待 界築路之處。 解 决。 此。遽 難 强 華洋 强 居 當 局 戶、 雙方 等、 逐、 得 各 收 以 此 房 藉 捐。 在 口。 反 居 त्व 遷、 固 延、 不 觀望。 能 重 凡 稪 此。 納 種。 捐。

種。 政。 諸 較 越 之我 界築。 問 題。 普 路。 國、 路、 H 則 線。 時 如〉 何。拓。 起 展。 衝 我 突c 國、如。 毎 市、 政當局 多 之。 糾紛。 長。 與 其。 邇 曷、 來 不 成。 雙方 功。 注・ 意、 難有 及、 速。 此。 有 協 以 由。 定。 謀。 來。 根。 然 焉。 反言 關、 本。 解。 决。 部局 他 若 門 所、 辨、 牌 市、

無 按 參考起見特 工 伸 部 張 之可 局 越 界築路 能。 惟 滬 表。 在 西 閘 北 面 方 所 築路線之長至足 面 因 政 府 整 理鐵道 驚人。 及 茲爲 市 中 唤 心 起 品 國 域 之關 注 意。 係。 並

資

附

下

於中否。

東北 品 路 北 浙 江 路 名 建 築 朌 期 租 起 界 界 點 線 且 西 及 海 懈 路 以 北 點 長 度(公尺) Ħ. 寬度(公尺)

七

五八

		西										
		區										
星加坡路	檳榔路	勞勃生路	哈爾濱路	赫司格爾路	白保羅路	江灣路	施高塔路	寶樂安路	狄思威路	北四川路	黄陸路	歐嘉路
又	宣統三年十二月	光緒廿六年		宣統三年七月	民國二年	光緒二十九年	宣統三年十月	民國元年	民國元年	及民國五年十月光緒二十九年	光緒卅年六月	民國六年三月
起康腦脫路汽租界線	起勞勃生路迄租界線	起極司非而路迄租界線	起歐嘉路迄租界線	起租界線迄富潤里	起北四川路	起北四川路迄東體育會路	起北四川路	起北四川路迄江灣路	起北四川路迄租界線	起租界線迄江灣路	起北四川路迄江灣路	起狄思威路迄租界線
九 一 五	八〇八	一六〇1			一四九	11110	五八八	四五七	二二二八	三三三四	四五七	二七四
五、二	五,二	11-11	九、一		約六、七	一八、三	= , =		一六・一		九	

第六章 越界築路

華倫路	羅別根路	極司非而路	地豐路	憶定盤路	虹橋路	海格路	大西路	常安寺路	愚園路	白利南路	開納路	康腦脫路
民國元年	光緒廿七年	民國二年	民國十三年	光緒卅一年	光緒廿七年		民國十一年	民國十年	民國元年	光緒廿七年	民國十二年	光緒卅二年
一 日上	起虹橋路迄白利南路		起海格路迄極司非而路	起海格路迄白利南路	起海格路迄上海青浦交界	起願煦路迄徐家匯路	起海格路迄華倫路	起租界線迄大西路	起白利南路迄極司非而路	起羅別根路迄極司非而路	起憶定盤路迄極司非而路	起極司非而路迄租界線
11011	三七五〇	約二八〇五	九九一	一・六三ー	九七八七	四〇五八	二三六八九二二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二	折. 〇三	二三七八	五五九五	五九五	九九一
111-11	1 11 - 11				九、一		一二八一八、	11 - 11	五、二	11-11		五、二

地 保 即 圖 保、 稱 輪 捆、 或 臨 捆、 北 ÊĴ 稱 里正或亭長、

 こ途。 不 刑 種質 地 人, 政、 Ţ 得 庖 有、 保 事。 數、 B 曰値 環。 代 行、 不 任 圖 之い 鄉 出 地 之蓋 境。 多 爲, 願 官 戳。 民 之不。 之制。 夫 不, 應差等 寡。 承 年 由 知 八 背 之 。 端、 乏蓋 並 地保 慮、 者。 其、 同。 海 願、 由 簡 被。 事。 頁 發、 縣 任、 來 使。 因、 陋。 署發 委。 有 生 端 與、 已 易 然。 本い 稱臨年 於 舞、 圖 久~ 而。 不, 耳。 賴 觀 不 願。 意 之 責 弊。 受 如、 竪立 給、 願、 圖之中。 急其 任、 有 夫・ 現 地 糧、 於 界 者、 歸 地、 保) 間 保 與 職 釗、 石。 而, 税、 土 日 有 今。繁。 之。而。 充當 責、 定、 名 爲 短、 地 之出 不 其 稱。 欠。 或、 局 道 實。 逃、唯 欲。 卽 出 地 似 頒 德之: 甚、 爲。利。 避、 簽。 保 官 須、 地 微 故、 收 方 者 而。鮮。 代、 地 當 地 繳≎ 末。 每 不。也。 也。 入。 保。 人 保。 然 民 數 值 若 局 數 得。間 人 不一。 遂 其、 爲。有 間、 -+-副 任 委 年 得 處、 其 年 被 任。 有 地 期 地 間。 以 分 官 前。 保 視 所、 保。 市 车, 操 然。 本い 雖。 吏 地、 争、 稍 非 縱之。 强 當 圖、 有。 執っ 有 須 輪 域之大小及合格 政 土、幸。 身 府 迫 則 襄 流 地 或 家 地、 與。 助 而 應、 具 承 品 勾 之 者。 任 排 辦 值。 有 域 者。 多 結 權、 幸。 解。 理 內 田 分 普之 常 人 爲二 鄕 極、 視 鄉 產 人》 命 大。亦。 賂 省

第

七

咸 豐 淸 丈 後 以 鄉 爲 單 位。 毎 鄕 設 鄕 董 人。 鄕 轄 若 干 保。 保 轄 若 圖。

之 買 當。 能 其 於、 其 請 非。 流、 圖 土 自 之產。 設 +, 在 升 公 ŀ. 弊、 地。 洞 値。 地、 年。 界、 從、 悉。 豪、 圖 明 地。 近 科。 下, 而 董 年. 其 僞 其 不 在 劣 至 可。地。限。既 保。以 官、 紳、 來 生、 於 託 丰。 手。 廳、 轉 焉。 之い 人。 互 河 私 具 及、之、 蓋 魚、 之。 圖 换 邊 人。 相 到。 肉、 刻。 漲 出 有 永 勾、 場。 歷 官 所、 保 租 售 結。 廳 上 來、 以 心 灘≎ 蓋っ 鄉、 契 計。 人。 行 設、 有、 祗 述 或 義 戳∍ 民、 繁盛 之。 年 之 置、也。 求 塚。 賄 證。 無、 或 毒。 權 糾、 數 久 遇 納、 手 地、 明。 例 之秋。 公 續 办。不 誠 有 賂。 保、 轕。 以 人。 均 堪。路 年 之 得。 之、 更 於 土 現 是、作。 倚、 原、 其 及 無 咋。 久 能、 地 土 所 失 誤。 舌。 小 官、 不, 深、 則。 買 爲。 地 得 主 廳、 因 浜 道、 稅 有。 切、 局 因 賣 之公 是窶 等。 之 費 德、效。 之、其 作 已 明、 其、 護、 之 非 悉。對、 將 地。 事 私 人子 符。 於當 地、 由 聲 無 他 鄕 故 而 保得 收 喬 其 言。 改 明 缺。 如 田。 納。 蓋 而 遺 歛、 單。地、 其 田 個 爲 成富 更 他 以 品 戳 失 财 單 等。 風、 中 屬 俗、 黑 矣。 證 單 之 施、 不 憑 在。 遑 證 情、 幕 मि 家 明。 契。 舉。 展 交。 翁 觀。 深 其、遺 割。 甚 非 不 豧 形。 壓 失 蓋 者。 能 給 至 究。 手、 與 時。 身 迫 等 往 腕。 永り 指 以 賣 各、 新 結 欺 歷 和、 作 往 業、 不 證。 識 而 情。 契。 其 騙。 荒 勝 契、 據 財 顚 地、 亦 主 境 上。 誠 保、非 非。 屈。 地っ 爲 戶、 倒、 所、 者。 不。 是、之、 聲 收 經 由。有、 亞、 不

證 者、 明。 卽 具 出 結 蓋、 戳。 非 不 得、 確、 實、轉、 業、換。 主、因 等) 情。地、 永 租。轉入 契。水 本。租、 身。契、 絕。後。 不。倘 受。以、 任。前、 仰。 產。地、 制。有、 田,一。任, 何。 責。輕、 任。 轕。 깿 換、惟。出、

清、工 永、地。租、 作。 租、保。 :興革 契、担。 竣。 後。資。 全市 萬 則 端。 地川海 地 +, 保、有 保 對、 地、 數 於 圖 執 業、節。 該、 地 地、保。 證。 初 之、沿 完 擬 襲 廢 利 普及 之。 益、 迄 嗣 與、今。 後。 實、對 因 權。於 度 種 有。 種 涿 永 關 併·租 相。 係。 告、草 當。 之。 消、契 不 滅、 策。 得 不 矣、 願 不 暫 蓋 改。 市 革○ 時 政 戳。 任 焉。 府 因 成 其 存 單、切。 立 後。 **—**) 他 經、 於 日, 轉、均 下 如、 層

四

保

第 Ł 區別特 載 彭沛區 江澤英 界低法 地 保 中北 Ţ, M 上海市各區關保表 ----日閏盈餘 1 Ł **T.** T. T. 七 fi. 保 保 保 保 保 1 四七六 七四二 七四圖十副圖圖圖 八大 刷圖七 ス九 五 圏二 五 圏図 五 二十十<u>|</u> 十五四 十十圆西属 1 = 一十三三四 三八十十圖 十圖六五 圖五 關圖爾九圖八 大五十 十九圖圖圖 南部(齊屬引翔 十二個東南小 三 千**國** 十二四 иц -: 六八十四九 厨圆圆圆额 閱圖八 九 嗣劃七 一個 デナト圏ボニ 九十十 一西十 圖圖 1-關八七 九五國 部 以上二國舊屬法華鄉) 圖 商商 七二三 ┨. 二南十二 九五九 ---嗣 + 二南二十四副一國 九圖 +-+ **H**OY 北十二 九陽西南大部 崗 東 圖東南部 圖北丘 二十 六圖 рц

第八章 冊書

之 時、册 相 點。 載 必 良 有、 書。 節、 符。 册 十. 書。 官 無 册 有 地。 外、 Ŀ 更、 利。令 從 關 長。 7無侵佔官 某 换。 若 書、 於 生、 所 其、 亦 知 彼輩、 枝多所 者。 人 土 以 視 其 有 更 某戶。 即昔日之書辨 地 頭 移 + 入對於胥力 終、 移 或 轉 註、地 緒。 不 畝 留、 盜 轉 買 爲 加 動搖。 賣 之 難。 數 細 過 賣 微 其 他 岩 地 戶 情 東毎多 方 等 秘 人 干。 所 事。 等、 事。 官 册 土 人 位 有 也。 手 此 全邑 置 長。 中 地 民 續。 不 情 等人 貶、 願 類 所記之字 請 何 除 力、 辭。乃 多 事。 所。 多 土 求 如業、 多 非 所 换 四 地。 日、 不 地 係、 無、益、苛 能 契 隣 彼 値 體。 主 世、 由、增、 久 過 等 求。 何 年 於 事 襲、 非 戶。 均 也。 重。 每 地 人。 當 其 先不 自 逢、 JE. 來 能 性、 保 而 人, 市 任。 非 質。外。 不 局 歷 瞭 政府 常 道 民、 草。 與 若 然 父 能 官 之接 德 土、存 另 廳 於 没。 何。 洞 之 成 子。 土 中。 地、 Ŧi. 卽 自 悉 地局 册 治: 繼c 另 典、 日 ---委 何 其 格。 兄終。 書。 賣、 則 有 京 情 人 過、 兆 成 遂 册 手 秘 非 不 形 道德 夤。 書 立 之 册。 戶。 弟。 經 中 者。 購 淸 以 1/10 個 接。 内 尙 之册 後。 作。 卽 以 中 載 查。 進。 雖 是 委 本 奸? 有 人 均 各 官、 所 指 詳 書。 否 長い

第九章 上海地價與世界各大商埠之比較

至。至、學 凡 而、 世、 貴。何、者。 僑、 爲、 居、數、近年 亦 各、極。等、 恆 次、鉅。地· 土。元、 商、矣。步。 以 來 焉□海 現 租 埠、 但 此 賃、 間、 以。時、 因 爲 他、凡、價 之、世。亦、探第、界。無、討 無、討。 人 各。 百、 人, 因 房、 十、 能 屋、 國。 物、 漲。 H 之。以 常 誠 地。逆、 生 價。料。活 吾人 也。 茲 例。雖 負 惶然認知 爲 之。然。担。 增。 意 若 閱 幾 則 有 料 循。以。 以。 語。 此 者 聯。之 爲、帶。外。 便 乎。國。項 社、關。 利 會上嚴 年前僅 計。 其,內。 支 缓將 後。地◎ 出 因 地。 爲 上、價。 公 重、金。值、 巨 歷 **M**o 額。 問、 更 數、 屬。千、 之川上。 題、 而 之。 千 地、海。 將、 九 價。相。 來、 人。 百 祇 較。地、研 切。地。 價、 能、 # 則 究 膚。現 列、誠。增、 之。 社 年 痛。躍、 屬。 漲、 會

份世界各商埠之地價列下

名	次	地	名	毎	畝	價	値	確率	合上海規元
第		紐約(New York.)		美金)、田园园、田	元000元	儿	31	六九00、000 南
第	=	支加哥(Chicago.)		美金	三、大三	三、六三0、000元	九	31	至000,004,11

篇

E

弃

1

्राप

原的 安納波里斯 Indianapolis 美金 「第2000元 31 四次25000兩 素特利類(Montreai.) 美金 「第2000元 31 四次25000兩 和物浦(Liverpoot.) 美金 「第2000元 31 四次25000兩 麻京(Tokyo.) 英磅 第2000元 31 四次25000兩 東京(Tokyo.) 英磅 第20000元 160 第25000兩 東京(Tokyo.) 英磅 第20000元 160 第25000兩 東京(Tokyo.) 英磅 1754 第250000兩 東京(Tokyo.) 英磅 1754 第250000兩 本稿(Bomo.) 遊金 七、第200000元 1834 第25000兩 和林(Berlin) 遊金 七、第200000元 1834 17307000兩 本稿(Bomo.) 遊路 1754 17307000兩 本稿(Bomo.) 遊路 1754 17307000兩	美金三、至0、000元 31 -
---	------------------

第

1-

第

†-

第

+

===

第

+

第

Ĭí

筹

Ą

舒

争

Fi.

第

22

第

99

第

Ł

1110,000萬	70	三00、000元	粤洋	廣東(Canton.)	第二十四
四年0、000兩	78	五宝、000元	港洋	香港(Hongkong.)	第二十三
至00~000兩	715	充光、三00 元	國幣	上海(Shanghai.)	第二十二
六七、000兩	100	六七、000配沙	阿金	布宜諾斯亞利斯Buenos Aires	第二十一
七10、000兩	1/31	四五、000磅	英磅	曼徹斯特(Manchester.)	第二十
- 大至、000 兩	85	会0、000維比	印金	孟買(Bombay.)	第十九
八三0、000兩	1/3#	10八、九00磅	英磅	開普敦(Cape Town.)	第十八
公0,000兩	785	法金 六宝0、000法郎	法金	馬賽(Marseilles.)	第十七
六七0、000兩	62	题0、000配沙	菲金	馬尼爾(Manila.)	第十六

第。未。則

易。堪

商。 展。 人 蓋 考右表記

海。處。佔、列。

繁。生。界上海

鼎。礙。第、地 盛。一 五、價

可。勢。近界限。轉。因。各

世。內。經。埠。

人。外。恐。難 士。之。慌。抗

視。業。內。然

集。達。納。之 於。則正。數 此。爲。軌。此、

來中亞。設。之。

政。以

例、

益。治。人

未國。也。

量。强。世。

對

界。對。濟。

之。商。國

咸。發·未。

將順東。建

線。日

亦

當

況

不。世、則

旦。位、視

界。

所

世

大

上。無。可、

七〇

然科學萬能他 與 與。 他日必有良善之設計方法还有極大之關係即上海地 齊驅其 地。 價之繼 續。 法。地、 漲。 **適宜於建築過高之樓房是也惟別有一極可注意之問** 也。

題。必。

मी०

而

也。

地 產 經 濟

然 於 I. 地 海 地産 產 學 識。 事 業。 未 能 近 今 澈 底 頗 形 1 發 解 達。 者 經 亦 誉 復 者 不 少。亦 而 H 於 漸 地、 增 產、 多。 經、此 濟、 中 學、 人 小。 節 雖 知 不 之者 乏 傑 尤、 出

極普通之票、於吾人之耳目當其夢於吾人之耳目當其夢 淺、極、於。與、 經·判 10 就 其、之、 論。 管見所 大 劣。 漸 由 凡 第 歸、 銀、 事業 行、其、淘、準、 及。 -種、將、汰。而、 節 特 · 乘以過。 一種業務。 一種業務。 之 詳 荫· 者。 芽· 衆。 述之。 發 地 展。 產 時代所以時代所以 經 歪 相 濟 學之 當 經。 原 濟。諸。獨。明 則 學。現。不。 亦 由。事。因 課 低。所。 ----所。得。專業 地。實。現、 目 時、 加 產。推 之效 於到之。 原 與 與 則 必 種。求。研、增。 種。其。究、程 業。原。地、度 亦、理。 有 微。與。其 實。途 學 之、提高。 譬 習、效。徑。 如 地、如、 者 時 卽 增、 產、銀 祗、 原 可。如 之、行、或、有、能、接。法、 之、減。膚、就、觸。律、

高 產。會 進っ 漲。 生。 租、 投 與 觀 經。賃、 地 資 荒 於 產 濟。抵入 之 貴、 第 野 經 學。押 息 賤 之。 以 土 濟 漲, 節 學 率。 地 原。 及、 落之 乏 之 與 則。 管、 無 地 原 理、 矣。 地 間。 價 價 等、 則。 產 之關 必 值。 旣 經 有、 或 如 無 濟 係っ 其、者、 學 -述。 原、同、 之關 戶 非。 无 口 理、 --) 由。 當、 與 在一 地 係 人。 地 原 机。 明、 類。 價 理、 其 悉、 關。 之 者 地、 地、 係。 增 何。價、 產、 而。 減。 卽 經, 则 定。 以 地。今 濟、 其。 及 貴、 產。 漲。 經。 因 而, 落。 濟。 人 昔, 關、 於 事 學。 賤。 係。 此。 淮 排。 或 如 種。 今、 步 例 都 種。 賏 如 臟, 市 地 租 而 地 程。 r|1 c

75

明 之、者、 影 便、 種、多。嚮。 種、租 於 交, 此。 便、戶、 例 和之 通) 則 如 不 推。 面。 銉 惜 築 地。 線。 測。 金、 價。 反 直 經c 道 之。錢、 達り 濟 路 売 鄰い 學。 集い p], 便 中 沂) 理。 僻、 利 於 四、 運 此 輸 澗○ 所。 者° 在。 因 等 此、又 调 加 法 以。 等、無・ 設 闡。 非 設、 吾 備、以 明。 人, 闕、街、 更い 卽。 當 得。 如。道、 如、 其 都、矣。 溝 明 瞭 市、 如 渠、 都、 自 地、 都、 市、遂、來、 市 無、水、 中, 地 則 心 煤、 價、 之 值,汽, 园 高 部) 電 份 可。 氣、 漲: 言。 必小 内心 及、 人 茍 需 價 建 運 金 他、 之 之 輸 要、 日,

節

產

Ŀ

地 經濟學之重

要

種。道。 題、 爲 足 地 高。 所 無、 者。 密。 不 而, 以 尤 已。 土。 深。 憂。 可 何 掩 .科。 經、 遂 之 須 以言 地。 無 之事 營此 政。 相 學。 可, 知 調 爭 策。 非 差。 如 以 之實。 業、 竟 實。 盡、 地 此。 關 國 至 吾 其 方 者當以培養眞 於 際 產 行。 百 能、 能 立 國 士 經 I倍之鉅斯: 場言之欲 及 現 7, 事。 地 濟 學之重 對。 狀 解、 須 問 於。 恶 此、 以 題 地。 劣。 公。 種、 也。 產。 皆、 理、 要因 尤 民。 科、 由 解 地 資。 經 屬 學、 爲、 此 决 濟。 產 處 實、 目、 格。 地 可, 和 經、 於 的。 於國。 學。 係、 知 產` 平 濟之 有。 何、 並 畸 經營 問 關 深。 形之 須富。 民之。 等、 題。 於 切之認。 失 偉、 地產。 當 人 於科學。 於 狀 大、 福。 類 以 調 態。 也, 食 之間 利 不 獨為 識。 最 劑。 社 内 物 則 地 思。 會。 有 近 原 題、 之安全謀: 奚。 想。 以 無 全 個、 料 極、 人之衣食 致。 致、 論 視 世 夥● 爲 地產營 之。 界之不 矣。 非 重 是。 倘 卽 要 僅、 哉。 吾。 以 其。 前 爲、 景 業。 發。 溫、 ٥ 提。 居、 早。海 爲 氣。 展。 飽。 住い 而 此 問

七 四

第十一章 上海地產營業之今昔觀

得已而 界亦 就 之增漲。 見富 漸 卽、 成肯定性 遠 押、 現 時 、樂於購置希冀將來市面 出復以押得之款。 不 三年前· 有經驗之買主僅 思其次對 如 前° 經 不足以抵息金押款遂不能滿其慾望且房產一 咎 上海 此 無 因此等方法知之者衆羣起效尤互相拼擠地價雖高 業者 活 於 動之可能譬如貨物缺乏則買賣定必稀少以致經營此業 地產營業買賣非常活躍其間獲得厚利者多處於混沌之境每 而言大致 尙 《再以購置: 未 以十萬元現金作四五 轉 换 別爲 興盛一日公路開築可獲厚利用心深而設想遠第 永租 他、 數種。 契之田 地。 如 縷述其今昔之比 此循、 單 地。 環。 十萬元之營業蓋其於購進之後 或荒 (其數誠令人咋舌焉 村 入資產家之手。 隴 較較 畝 如 鄉 僻 之地。 租金却 近 雖 出 則 遠 不 少 日 者。 能 離 漸 隨 租 不 隨 袞

第一節 (一) 專作買賣

普 時 第十 地 產 價格較低買 上海地產營業之今昔觀 賣 因 此 易於成交而 投資者。 尚 寥 寥 七五 無多。 有 思想較

海

新 腦、 筋、 靈、 敏、 經營 是、 業。 買 賣、 坳、 極、 順、 利。 不 難 隨、 購 隋 售。 菕 緣 當 辟 價 格 不 高。 冒

資、一、因 賣 可 而、入、之、 售 雙 經營 方。 去。 手暫 驟 無 地、 獲 須 產、時、產、厚願公、間、者。利。慮 鮮、以 至 有、此、 於 切。 放 出、類、 到 亦、售、爲、款、極、之、最、者。 手 卽 望。 多 迨 因 能 其い 出 其。近 期 售。 產、不。年 限 荷 一、亟。來·不、 經、亟。昔 久。 無 多 購、於。之 兼 資。 現。小金。資 有 亦 較 可 有、也。本、 高 向 者、 人 己, 利 押 盈、本、成、 息 借。 加力 可、 而 殷富 沙 於 取。 最 故 之い 樂 短 集合 家。 於 期 地 貨 内 鉅、 產、 借。

則

日、槽。日 價 而。近。 日 組、其、 藏。 來。 益 以 地。 織、 高 待。產。漲。 地、 產、善。 出。每 價。 售。 ---司。 所 叉 成 謂、 極。 交。 實 物、秘 動 力 昔、稀、密。輒 爲、與 數 貴。售。 + 充、 古玩無 裕。因 萬 房 或 百 小、密。異。萬。 範、則 有 絕 其、人。 少 之、値、求。十資、愈、購。萬 進。現。 非 本、高。則。 以 家。未 得。 多、其 内 始。價。 數、資、 者。 有、非。而, 頗: 有 利。較、 洋、種。無 貨 則 興、秘。 人。 不、者。 貴 需。 嘆、訣。 欺 出、 要則。 因 主 售。 此、 而 **令、韞**。 勢。 地

喜 作 押 款

營、

地、

業、

者。

非

间、

之い

簡、

易。

至於

圍、

更

鉅。 顧 慮 地 購 產 交易。 進 後。 獲利 現 時 難 旣 操左 不 能 券。 如 於是抵 昔 活 押、 躍、 生、 有 涯、 資 興·財 焉。者。 此 或 輩 欲 大 購 抵 地 係 而 銀行 無 從。 錢業 或 因 中 數 實 目 力 過

第 + 上 海 地 產 營業之今昔

無。押、持 之。 即,或 押 充 素、 則 款 足 押、 戶, 將 全。 稔 以 來 出 難 爲 擁 實。 之 得 地、 穩 有 銀、 故 力。產、 利 安。 善 厚 鑑 資 空。行 作 益。價。 旣 錢、 頭。 於。 抵、 者。 不 ीप 因 該。 之, 買。莊。 押、 售 得 蓋 業。者。 需 賣。 以 則 優 自、 愈。所、之。其 要、 厚之 金 購, 利。抵, 此 多。 欲 融 地、 則 購、厚。押、類、 利 難 產。 之 藉。 事。 品、 抵、 息。 以 則 此。產、 妥。多、押、 调 恐、 而 等。作 逐 係、者、 又 售 轉。 抵。爲、異。其、 有 曲 日, 有 押。抵、想。 之 欲、 盆、 保 此 以。押、 天。購入 增, 抵 息 期、 品。 開。 之 多。 作。 押 遙、 保 後。將 在 遠。 但 產。 贖 盾。押、買、因 之保 抵 法。 且 者。款、 賣川上。押 能 則 亦。權、 未、海。 旗 否、 不 障。 買 充い 患 愈。 交、大。 其 獲、 購、 繁ぃ 割 半。 賣。 現 在 利。 價。 買。 獲 前。 金 押 亦 尤 預 主。 之 利。 有 $\overline{}$ 戶 無、 或 阻 先 多 方 亦。 聯、 把、 頗。購入 商、 係。 帶、 滯。 ांग 握。 之、 可。進入 浮∘ 關、 又 急 不 觀。'後、 戚、泛。 得 係。 切 如 也。隨、友。而。 保 蕎 售 作

屋

小許。 資 本 和、 乃 之流。 闢 租 此 租、 地、 等。 造、 因 充 途。 見 屋。 其 他 亦 法、 造、 屬、租 人 經 屋、以、 地、地 少 營 產、造 基、 營、 此 金。 數、 業 因 資、 項 此、本。 之、 事 業。 而、租 ___ 獲、得、不 業 厚、將、 數 此 利 者 來、 年 者。 極、 卽 類 數 有、成 多 見、 希、 鉅 具 富。 望、 有 不 之い 遂 卓 鮮。 如 地。 出 識。 租。 建 奇 兼 地。造、制 有 勝。 靈 房、 期。 屋。 以 敏 限。即 少 手 較。將、許 腕。 長。收入 勝 而 入 則 人 缺 芝 之い

之房屋者更可居奇利息之厚有性自身可豐衣足食且子孫亦可 地 本 家。 以 將 洵 來 地、 之 屬 難 出, 必 租。 可 能。 年. 發 然 限、 達。 須 旣、 方 有 能 短。 繒 圖營造 而 爲 地租復昂此項の之但此項辨が 出。 經 無。 於。飢。 租 **於意想之外者**。。。。。。。 寒之 等 項營業遂不若昔之獲利豐富法在已往數年前頗能得有厚 各 項 已往數 設 有、 此 欲、 **数年前頗能** 輩 謀、 叉 得、該、 有 憑 確 一己之才 地之所有 實 眼 光。 足 力。 矣。 利。 以 權、 m 逆 今 戰 及、 料 勝 所、 則 地、 資 建、

四

繪 僅 則 少 頗 圖、 營造、 **覺繁** 數 押造之法目 銀 及 重。 行 **単但較之他種貨物押款即及經租等項聘有專司其東** 或 公 而 尚不 此 種 多見因 銀 行 削爲 事 或 者。 公 手い ·續至繁遠了 雖各 可恃祇以手續過于繁 司。 多 項 係 手續皆 專 營該 不 如抵 向 業。 押之簡 押 並 戶 設 薬重除銀行公司
、取費而辦理 有 費。 易、 建 也。 築 辦 令 部 份。 爲 司、 對 此 於 者。

第 節 因 辟 制 宜

鮮

<u></u>|-述 四 端 於 地產營業令昔之情狀約可 得其 大 略但 看, 近、 此項營業 乃處、 極、

严、產。之、年 之、端、 其、營、凡、數 增、不过 人、業。事、倍。漲。調、 之、之。一、因 而 理、發。經、此、一、之、 智。展。公、子、切、景、 開。息、開、況。 誠 楮、非。人 所、支。因 墨、易。必、出。則 所、言。爭、與 反、業 可、但 相、母、漸、 形、各、效、金、增、 容、地、尤。相、高。者、景、若、差、其 事。 矣。况、不。遠、最 總 有、出。甚。甚 不 別。奇。投 者。外 各制。資、即 段、勝。其、以 子 設、因 中。自 田 計、時。反 相 來 **遂、制。不、水** 權。 異。宜。如、 用 他、項 應 地、 付。種。項、 價、 自。種。營、之。日、 難。新。業、担 高。 固。奇。獲、預 租 定。方。利、幾 金、 此 法。之、超 不、 能 則則 厚。 渦 視、地。兼

第 Ë 節 經 營地 產 交 易 之時

非

春 眠動。 出 時、拆 鬏冬 售 則 緊,兩 期。息 時 或 地 爲、季 較 出 低。抵。 蓋 產 屆 交易一 轉、之 年 時 終。 移、旺 値 藉 以 夏令凡识此受押 也。盛个 凡 晑 年、 此 百 调 亦 押。轉。 誉 中, 經營是業所宜 富 以 春 業。 可, 有 分、 增 季 例 作、 資 除 利 須 財 息。 結 衰、 少 者。或 數 帳。旺、 多 出 紈 其 兩、 知 半 時、 售 夸 有 之總之地: 期。間買 甲 因 虧 產 賭 損 者。賣、 别 頁 暑。購 或、 或 而 產交易 抵、 Z 出 因 經 押。 產。此 夏 者 當 濟 贝, 視 季,外。竭 末 春、 漸 爲亦 蹶 面、 行 最、有 者。 冬、 活 兩、 衰、因 不 情 動。落。斯 得 季、 形。 然 爲、 不 時 可 及 終 最、 稱、銀 將 銀、 不 爲、根 圳 旺。 根、若 睡、鬆 產 冬

第十二章 E 海土 地執業憑證之類 别

設非熟悉此道者不易知之茲將大槪情形分叚述明 表 享有 Ŀ 海 水租 華 洋雜 土 處。 地 地之權因此上海之土地處外人在租界內或在地 上地執業憑證思在准轉永租契名 我業憑證異於 我就理契各圖由 於後。 各、 内。 (憑證式 地其 (參閱第 情、 樣 形、 頗爲 參 閱 九 複 章 後 雜。 附 附

照 片

第

一節 $\widehat{}$ 之亂。 戶 業 田 **、權之憑證** , 姓名等記 單 煅失 執業 田 無餘遂重行 單 單 田單。 發起 上 註 行清丈劃分區域按椰按保按於遜清咸豐五年因以前土地 明某保某區 (俗稱方 (單)爲: 某 昔日上海· 八圖某字 年。 圩、 某號、 人 民 多圖按字 單 畝 具 册。 有 數、 遭 原 七 洪 糧 地

故、

也。

數

+

年

以

來。 未

曾

加

以

清

理。

買

賣

交 割。

祇

由 糧

串

過

戶

丽

以

單上姓名皆爲當時原業主之姓名而所載畝

數、

不甚

序

列

號。

另發

執

業

田

單。

是

即俗稱方

單。

盖

取、

其、

單,

狀係長方形

依

執

額

第十二章 上海 **±** 地執業憑證之類別

先請 隔 習頗多流弊至繁非專家頗難識 曲 專家鑒定否則 糾葛叢生可不 別。 愼 如遇有此項 乎。 (今凡屬於市 田單交易務 政 府

管轄之地 在業已清 丈區 域 内或 未清丈區 域內而行 行買 賣 過

手續者例須轉換土地執業證

方單 一年清丈之後寶山 册單局所給:

其

爛單 格式 典 田 山單同流弊亦復相似 -執業方單爲宣統三年 因 執業田單藏置不慎 受霉濕而破爛者曰爛

單。

現

分單 割單 或至數分單是日割 割單一日劈單因析產或分售關係將 單。 (現須 轉證轉換前。 登報 一單割成二三 通 知 原單

須轉證)

所 他 所分之單作爲遺失論 分 割其 他 割單 之業 主到 局核 對。 如逾 期 無 八呈出者。 則 以 其

五 代單 - 昔時舊例· 土地業主在出售房產時 如將田單遺失或

迨 出 與 告 地、被、 而 遺 後 水 民 保い 等蓋 反對。 衆。 火・ 失 土 田 儿 地 燬、 則 單 此 局 戳、滅。 證、 前 以 叫 同。 具 將該 將昔 是項 明交 所 有 遺 單及最 代單 之代 給業 日 失、 遺 該、 失田 單。 流 主。 單) 近三年 須 弊 該 一、律、 單. 滋 詳, 紙、 情 多。 卽、 細、 糧 形。 Ħ. 稱、 罅ノ 理、 串。 登 换、 爲、由、 爲 ·呈請 報 士、 人 代、筆、 聲 地、 民 單。 據。 土 明。 執、 私 由 亦 業證。 立之憑 當、 在 地 能 期 地當 局 作 內若 轉 所 買 换 證。 賣 年、 有 執 無 值、 手 遂 憑 業 人 續 佈 年、

證。

大 給 例 FIJ 須、 之 諭 憑 [ñ] v 土、證 地局 也。 即 現持、 諭 轉 者。 換執該 卽 遺 憑、 業、 失 證 憑、 田 證。 者。 單。 在 或 買 同 賣、 等 過、 執 户, 業 時。 憑 或 證。 已 向 清丈區 官 廳 呈 域、 請 内。 豧

£ 部 人 照 民 承、 糧、 具 管業 款 向 占 不憑證該項 沙 日 官 H 產 局。 沙 或 機證 田 士 地 公 現 當 地、 照土地局 局 無 主 領 荒 購 後。 地。 頒 以 由 佈 財 及 條 出 政 例。 部 水 須 之 簽、 升、 給 漲 灘 入、照。 圳。 册。作 經

别

Ŧ

司

照

在

前

時。

國家

公

經

V

民

承

購

後。

瀒

所

發給

田。

轉 换、 十 地、 執、 業、 於。 由 十 地 局 偕 沙 田 分 局 會 同 辨 理) 現 執

價。 該 項 憑 部 成。 者、 在 未 换 十 地 執 業 證 之前。 當 照 灘 地 哎 田 批 辟 値 估 有

額爲 該 部 數、 照 湛低 所 載

之價 名

繳 值、 費 刀 爲、 補、(高、 升、陸、 科。洋、 塘、 因 晋、 几 Ħ, 品 部、 須 照, 五

也。

八 縣 照 縣 照。 現 凡買 儿 +: 地 賣、 過, 目! 册 戶, 售 時~ 或 時 在 未 小會登載 丈・ 區、 而 域、 有 内。上 海 例 縣 須 轉 所 發 換、 士, 給

者。

是

地、

執い

業、

設。

九 蘆 課 執 照 沿 ŽΙ. 沿 海 漲 灘 之公 地。 經 清 丈 後。 由 人 民 繳 價

承

購。 該 灘 地 之 執 業 憑 證。 是 E 蘆 課 執 照。 現 具 有、 該、 照、 者。 在 買) 賣、 温、

戶 時。 哎 已 清丈 區、 域、 内。 例 須、 轉、 换 土 地、 執、 業、 證。

執 照。 是日 司 照。 現 清 凡, 買、 過、 戶、 時。 或 在、 區, 由 域、 内。 司 例 須 轉換、

土、 地、 執、 業、 證。

割 照 因 關 將 張部 照。 割 成二

照 是 割 照。 然現類轉換土地 以析產或分售問 地、 執、係。 業證轉換 時。 典 割 單、 同。 其他 至

條、

例、

如 司、 照。

註

有、前、 土地憑證則禁止地局最注重的 以前土地 憑證而 則重者 時手續份 則 項、 不 憑、 易轉換矣。 證。 如 不 有、 至過 歷、 年、 于、 糧、 例 須另行 麻、 串。 煩。 而 倘 無、 升 祇、以、

科 入 册

第二節

 $\widehat{}$ 有購置 清季訂立南京條約 永 租 契(即出 及 土地之權祇 外人 (租契) 、居留 N時英使亨利璞母 項水租、可繼續、 地 問 題。 租土地之出租地契清季由上海道續永久租借承租土地者須按年納題是故蘇松太道不承認外人在上 俗 稱 道 契係 鼎格 外 人, (Henry Pottinger.) 永 租、 土 地之憑證 納

租

金。

(俗稱年租)是項

八 四 别

以道契之名稱。 即山此而生也。 民國以來上 由江蘇特 派 交 涉

(前 《滬海道尹 度會 辨 自 上海 市 政 府

用

公署辦理。 之外人簽 **鑒** 後。 給所 利。 權 成立 ·遂假借外人名義 (即由外人出) 柄 後。 單 改由 日土地局辦理 (前曾與江蘇灣 華人 因 永租 契四 更名曰永租契一切換契手續及費 1址明確 画 轉換永租 手續簡易及其 契。 由 此 他 代 種 種

調權 卽過 際主權之所屬者 姓 多 次。 多以是項手續爲基 名 祇取 戸 出 柄單。 面 常 其 者。 取費二十 年 每 L[1 代管產業憑證給被代者(即原業主)是項憑證。 ·費銀二 多 亦 委託 有外籍業主 初次給證取手續費銀二十五 Ħ + 親 兩。 本營業) 友代之。 兩。 (或五. (常年費俗稱 山因特種 + 該證 (現時 兩 亞乃表明借名關係而北 沈時上海各地產公司名 毎年 關係不 毎 戤 願或 牌費。 __ 兩。 號 首。 以 不 可 後改名 便以自己 與 無論 地 非實。 捐 出名 過 洋 卽 便

租 同 時 繳 付。 不 論、 畝 數、 多、 寡。 悄 數、

點。 + 及 地 國、 執 大借用: 外人名 土 地、 義代 局 人 領 鑑 水租契之日電が上海原存・ 有 1衆於是創 +, 地、 執 業、 此, 憑、 士 地、

執、

業設證 概 須 現 轉 換是項 凡 原 有 執 之 業 Ш 部の 単 現 哎 正 其 分 他 憑證在 品 積 極 清 市 丈 政 + 府 所 地。 轄之區 繪 立 地 形 域 圖 内 者。 樣。

及 凡 費 畝 用, 數、 見第 尺寸 及 十八章田單 四 址 等。 均 詳。 (或其他憑證) 載。 明。確。 不 亚。 轉換 於。 永。 土 租。 地 契。 其 執業證之手 轉 换 手

續

續 及 費 用

之い 出川華 堅。 面,商 乃呈 道 轉, 契 契 者日 由 滬 衆。遜 清 道 轉 思、光 根、緒 本、年 抽。後。 挽、間。 遂 救、||滬 之。發、計。行、 之、地、策。紳、 也。 華、 商、 徒 商。 以 目 道、 人、擊、 契。 民, 民之 由 對、 會 於 丈局 假、 道、 契、 託、 按 信川洋、 照 任、商、

請 永 轉 租 換自 契 條 十. 例 地 辦 局 理っ 成 此 立 亦。 後。 釜。核 因該 底。准 契 薪。 娳 永 租 契同 契 等待遇除 由 ŀ 海 總 繳 商 年 會 租

别

該

管領

事署丈量立契而

已因此弊實叢生

一主權漸

被侵

略っ

尤

第 四節

公 家い が損失不貲の 送以土地 執業證代 之。

錢

_ -T·

並

百

文外。

稅

契銀

兩

免予征

收。

如

此

例

開。

對

於

工 部 局 契 出: H 工 部 局 向 國 人 徴 求 購 得 之田 單 地。 作 爲 建

造 公 一共建 築 無用之餘地者當由工部局以物或公路之用而今因特種 關 係變更 原、 有計 劃。 以

致、 該 地成為 登報投標。 依 照市

價

出

此

售於人。 並由 工部局總辦簽立契約發 給 購、 主作爲 執、 業、 憑證。

受 證、 入い 或轉換 士 卽、 謂、 地 工。部、 局 或各 永租、 局契該契之買 契、 國領事署之掣肘惟嗣 或 土 地執業證) 賣 過 戶 、等手續: 者例須升 後、 該 契因特種問 統 由 科。 工

部

局

辦

理。

關

係っ

欲

拼》

法

公董

局

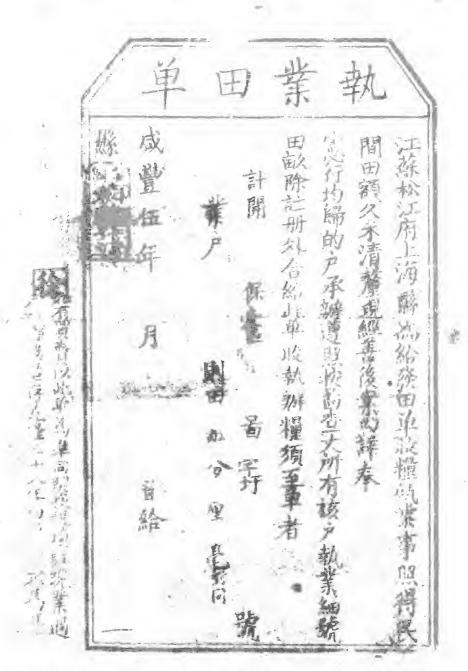
契。 由 該 局 發給 其緣 由 與 上同。

領 永 租 事 土 署 地 契 後。 我國官廳未 稱公館契)自道光二十 曾過 問 以前 外人 租 年 地。 極 外 爲 人 自 得 曲。 在 祇

八 Ł

外 有 立 因 地、老、 館 該 土 此 不测法 契 人 契者。 許、租、 此 哎 地 法 他、爲、爲、 憑證。 種 國 籍 通過置 人 (外人或 商 此證 染指。 人 獨 #1 因 多。 蓋當 斯 卽謂 賣 深 極 國 抵 信 廉 時, 人 之一。 公館契 清、 押 法領事之權 時、)視之較永程 過 廷、法、 戸等 因、額、 向 嗣 國 法、事、 情。 人 後 人 採、 租、 購 剿、 槪 力。 雖 用, 太、 契尤為寶貴 仍 有 置 歸 屬、 領 向 道 田 41, 地、 事 領 契 單 軍、 署 之 有 事 十. 創立。 署 權。 地。 辦 功。 請 田 亦 理。 然業 然 法 不 於 求 與、界、 出 反、 領 觀、 江 之、内、 主 事 争。土 執 公 出

八

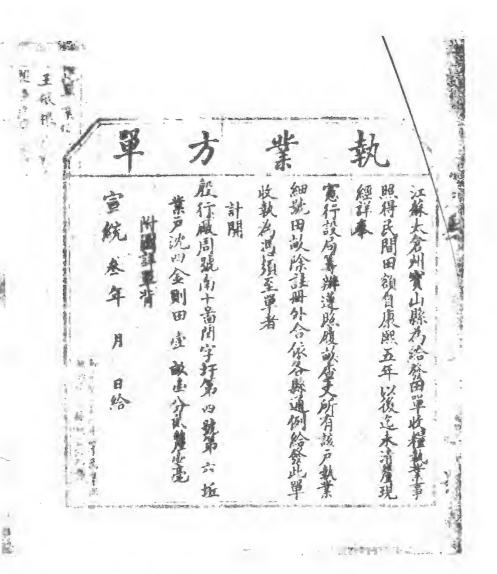


樣式之單田業執給所後丈清年五豐咸於縣海上



九〇

JL



樣式之單方稱通單田業執縣山寶

事原佛家

事。書作科

何点资个观先的卡 建聚扁洲

蒸

其

N

福

7

4

更

黑

范围格五年改月 日土代单境况 京 十五光代本旗流 完 我一生吃肉车被作此

不法爱主之事此体主面允治各安共言 22 後 实送分水區作為 偏有原申日後 松出高主自顧門直立侵盗穴并對新申尚報改典為保書立代申據院飲養治官公司名下来為世界因為原中兵災機亂追失期去為此者為為其為各人東之人之之為我使則因及分於皇山

武高坡字对军者含然武孝名海锅作则四处分状至上之代中被沈灵武令将自常至落上巴武捻荣保予园



九

黨

H

愚

3



主信外知 光明目

一流縣本本江海

九四四



樣式之照部地灘給發部政財



樣式之照執課蘆給所縣海上年八緒光

樣式之(契道即) 奖地租出給別廳官管主國中時清遙

F. C. Lot_

九七

上海地產大全

地租出項前 背後契 刑 黜

For commences, then up a part articles of Creativities, to desirate the state of the creativities of the state of the stat	A Contract of the Party of the Contract of the	7		
TRABUCTION THE OF PROPRIETE	July on the Man in Comman des Planars was encountering as beginning and after the Computer of	en confirmate over de tentre su la de derenta state à ChalaChada. Pros. , Tou.		Le dit alore a all mate serpettion in print de en françajo il venue manifermit si d'evines na Trebre de la Mépublipa Chandre Flugdi de Un Bail per une. Be maniferment mate, Corrill 1855/rv.,gibb comme de delle da mandre distri- miste son entre De dan venue mate et la de devine nomendones, lass charges solvente o Chandrains que la démartie de propriété families por les demarges mates les textités ai le salte auten que la génerale de propriété families por les demarges mates les textités ai le salte auten que la génerale de propriété families por les demarges mates les textités ai le salte auten que la génerale de propriété families por les demarges que les desir manues à faties et le marières déssats et mais le jeux el a s'entre monte régistre dévines de la pert de l'Ambrido

様式
た
文
法

九八



九九







00

Preliminary Not

樣 井 篠 校 N 曲 年 納徼年接契租 兴 來 年 瀬

SHANGHAI MUNICIPAL COUNCIL.

Dr. For Land Van for the Haif-year ending June 39, 1932.

Asserted Value of I and The service of I and The se

The amount of the debit note is due on demand agreeably with Recolution plant the Meeting of Katepayers held on April 1932.

Should a separate debir note be required for each Lot it is required that application he made to the undersigned

Payment may be made either to the Municipal Collector or to the Revenue Office Administration Subdance, 209 Kinners Road, Chapter to the made payment to The Shandar Subdances. A separate receipt will be given on request of this account.

SHEWARD VE

1941

J. T. FORD.

Des Week

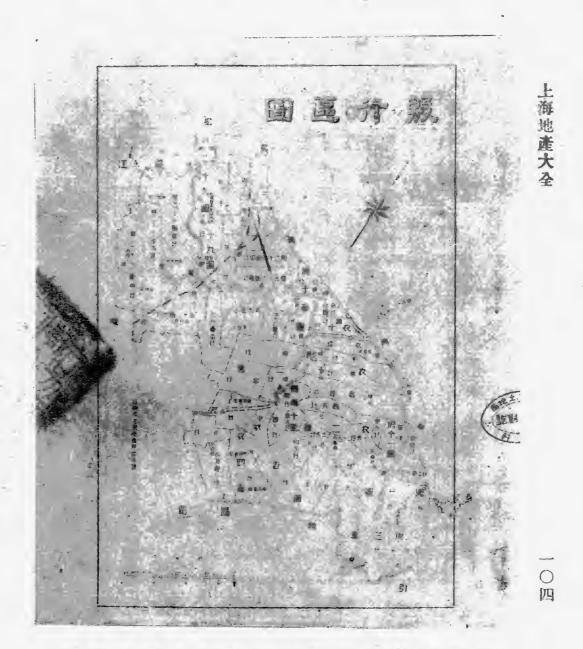
Programa & Compadler 2

樣式單捐之捐地收徵年半每局部工海上

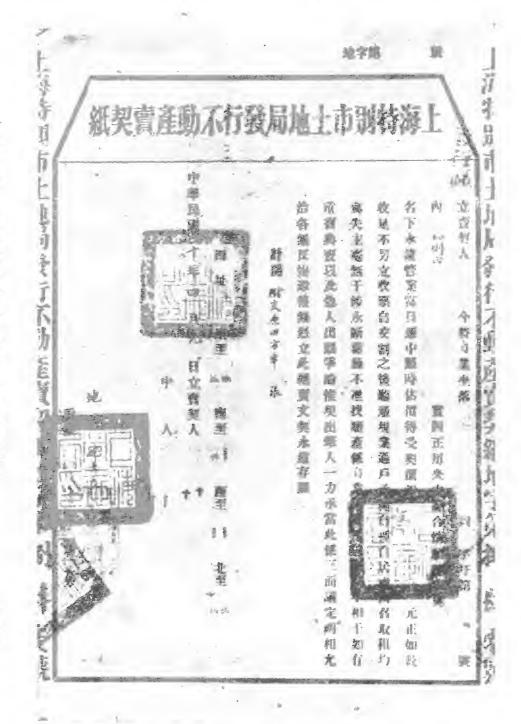
樣式之證業執地土給所局地土市海上



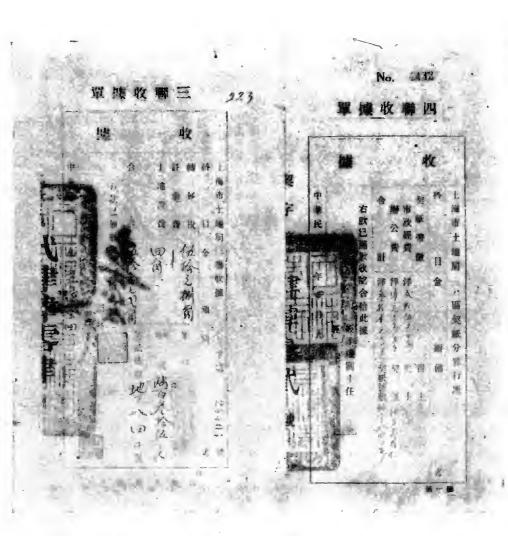
樣式圖形地之證業執地土同附



樣式之圖全形地區該載所背後圖形地

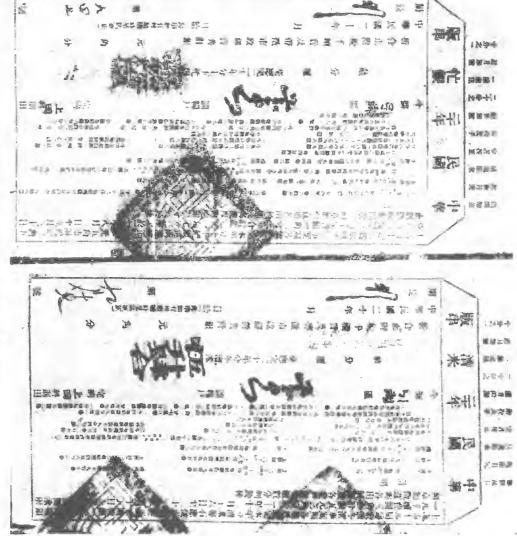


樣式之紙契賣產動不行發局地土市海上



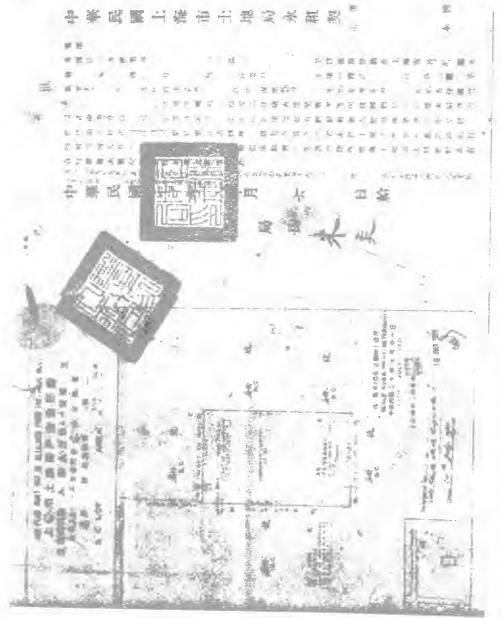
樣式之單條收聯四及單條收聯三

0



一〇七

局地上計算 軍会的

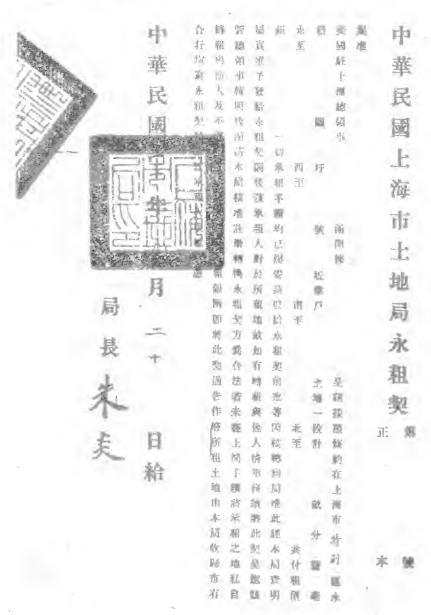


07

of the work on Day Retalisions ages of a parties of the and Je ... 60 it was cools me. by the observed which cha. 14. 12 1. 19. 16. 6 skinds be common the much commen SECALETICAL DE CARE OF THE SUCCESSIONS OF SECONDRIC Proclastic and EPEN OF PERPETUAL LEASE. . Gepublic of China. Everal Combay 3 or in the state of the second a the continued or start of seven by the Department Total Section 1 SHAPE OF SEC.

樣式之文英譯所背後契組永質前

如自此图复码



樣式之契租永册美給所局地土市海上

CWNER'S COP'

譯文

U. S. Consular Lot No.

Land Bureau of The Municipality of Shanghal, Republic of China
DEED OF PERPETUAL LEASE.

3 TV- A
It is a matter of record that a communication has been received from the
Consul-General for the United States of America at Shanghai, stating that, in encordance
with the treaty confidence of the or to the tenth that the confidence that the confide
Same and treesy to consume
• WA
he 70 applied to reat in perpetulty from the propelator
o plat of land situated in the
Well- a - Hao - a - a - Chie within
the Special Section of the Municipality of Shangtal
10 months of 6000 mm a m a m a m a m a m a m a m a m a
for [i bounded on the
First or
West by a promoted and a promoted an
2 sh by
Neck by
Can the said Renter has poid to the said Peopleton's sam of " " " " " " " " " " " " " " " " " "
that he has completed all arrangements for the lease and that he has applied for a Deed
of Percented Louis
The above having been forwarded to this flucean and the statement having been
fund to he true and correct, this Burne hereby homes this Doed of Perputage Latte .
Hearliter, if the sold Repter transfers his interest in the land now rented to
Smother party, he must greent this Dand to the Consul-Governd governed for exemination,
infler mlich the latter shall request that flurers in writing to approve and regarder the
exposer and to some a new Dord of Parpetual Larences the lare outlier. Se the event
that cold Receiv ourregisterally considere his interest in the land and period to senting
port: without coing through the formsity hereinbofore described, or in case of his follows to the Count Reas consolly in advance to conferently orth the countries.
this Deed shall be declared null and void and the land now readed shall report to this
Purcau on behalf of the Municipality.
IN WITNESS WHEREOR, this Onel of Perpetual Leave is issued to the
and Wenter on fair
Republic of Chian (Signed) Tohou Yen
Director of the Land Bureau
U. S. CONSULAR TITLE DEED No.
RECORDATION COMPLETED AT THE
AMERICAN CONSULATE CENTRAL SHANCHAL
the state of the s
this day of
Deed Resister Vol. Page In Charge of Land Office
PLE SELMS SELMS SELMS SELMS SELMS SELMS SELMS SELMS SELECTION

樣式之文英譯所背後契租永項前

	(fide)
Park Co	F. Minney
reclarano	m of Tried
-	
Roovall men to whom these	precunschall come that we
	of Shanghai in the Republic of
Chins do bereby declare that the lot	of land registered in our name in the hooks
for the registration of land hept for	
- Contra Co	and in Sanglah Morolds and thousa
thereis as Lot number	COS TO ANTONO OF / SUPERIOR
	ot No) and containing a
inconstruct then as per Title Desi	
	P. L. R. Firthe property of Land
	" () and that we
hold the name in trust for	to dispose thereof as of
	street in writing and after payment of all
	(and upon satisfactory identification and
proof of title.	ė
	stood and agreed that in the event of our
disposing of the land or any par	t thereof in accordance with the writter
	this Declaration of Trust and the Title Does
	responsibility in the matter as the holde
	in the event of its being found afterward
that the person giving such writt	ten instructions was not the true owner o
the lot.	
Given Under the corporate	e seal of
	Shanghai this day o
One vhousand R	ine hundred and
Claused has been asked	1 -
Signed by the said	257 2070
	+ V.A. 1 mg
	1

樣式之單柄權主業給發商洋號掛

Arclaration of Crust.

Launted a

an ih. Aiguren of China (breenntier colled im Compung) bereig bertere that the cet in could netacted and regulated he are Ecompany's mane in the banks (we the regularities of land bogt 194 Convolute Coursel affermatie and Lunion Higgen an ... the Eille Beed imreat bring Sumbereb. and contained so ger Ame Dead tion t Westernto wt (herematter raises to benefited amounts of the the Company below the nous subject to the Land Argoldtons for the links being in force Alerson Huan Crust to hispan therent is the naid beneficial owners his facte beier representations or analysis Chiefes the owner at course the not for the ... before against activities and abrenticular and press of the monoring in precovers of the fells fire soil thus theoretism of fixed and proposed of an easily expresses and minutes bur to tin Company (rung the said beurficial owner ar owners for the time being) direct in perding and it is expressly understood and agreed that in the excell of the Company improving of the lank or any part thereof in accommon with the millier motivations of the presen brilling this Bertregition of Ariest and the hit? Did thee the Lompany shall be freeh from Lather componentiality to the matter as the holder of the burcownth mile he recognised in greatly to any

while pressure and no claim about he made against the Company in the count of the force from all creation that the pressure moving outh metter conferences move

and the law and note owner of the lot- Signed by the Company this.

den

Our thropout next hundred and

In the prevence of

Ŀ 海 地產大全

附權柄單譯文

立掛號代管永租契產業單

整乃 地或該 永租契號目為 號在永租契上載明有地 畝 分本公司名義在上海英國領事署地册簿中註册得悉計地 提 業主其子嗣或受業人(乃現時業主)能(完全表示同意及署名證實之後包括 程握有同等管轄之權力受委任後可以處置上述之地因上述享有產業權利之。 之一切費用及銀錢) 生提出書面指示之人非眞及唯一之該地業主本公司槪不覓任何責任因執有 出 永租契與本代管產業單並由現時享有產業權利之業主繳清應付本 中華民國上海境內 地之任何一部分者當得執有本單與永租契人之書面指示此後設或發 之產(以下簡稱享有產業權利之業主)本公司依照上海現行地皮章 直接用書面指照並顯然通曉及願意。 洋行(以下簡稱本公司)由此 **远告該地** 塊號目為 如本公司擬移 厘 毫 坐落並用 譲該 公司 號。 其

契約人事先業已承認及對於本公司無甚要求之故也

千九百三十二年

月

日

簽名

證 調人

(註)業主借用洋商名義轉換永租契後洋商另立代管永租契產業單(卽權 [柄單)一紙] 附 同

租契交給業主執管(上文業已述及)然每見吾國業主自接得該單及契後大半滅、、、 置於銀

佔文意是否溢出範圍以外更懵然莫知編者爰將該單原文用直接辭意譯出。、、、、、、、。。、、、。 庫中除買賣抵押過戶時取出更換外罕有涉獵之者而該單之內容若何主權、。。、、、、、。。 是否、 被人侵

是否溢出範圍以外更懵然莫知編者爰將該單原文用直接辭意譯出如上以、、、、、。 供 參

致。

權 柄 單之式樣各洋行略有不同雖字句問略有歧異而主旨則相 同 也。

房捐地捐等稅租界與華界各有規定多寡不一茲分別叙明于後

第一節 (一)田賦稅

土地執業證暨田單等 (租界華界同) 分上下忙及冬季漕銀。 (寶山縣稱

米銀)

上下忙 每年合正附稅手續費及帶徵市政經費。

冬季漕糧 每年每保徵收數目不一按照市政府財政局預算規定將每保應 ——每年合正附稅手續費及帶徵市政經費。

徵之數折作銀兩收訖。 (見前糧串照片分上田 下田 准田

上折田 准折田)

(二)年租 (合銀一兩)由掛號洋商轉繳 上海界內永租契每年每畝須納年租制錢一千五百文 (寶山界內每年每畝須納年租制

暫行地價稅 鉅時。 税率 於規定期內自報地價以爲根據但業主自報之數與時價相差過 自一月一日至二月底止第二期自七月一日至八月底止業主可 用途而無收益之土地外須由土地所有權人繳納暫行地價稅其 之區域內不論宅地農田墳地蕩漊除市有土地及屬于公共慈善 時 田 地價稅之土 補繳稅款業主得將該項版串請土地局查明扣抵 行地價稅但未經淸丈換證者暫收田賦掣給版串俟淸丈換證後 賦 價徵收百分之二 由估價委員會評定之凡已徵收暫行地價稅之土 按照估定地價計算每年暫征千分之六分二期繳 正附稅遂卽廢止市內無論已否清丈之地一 地證買賣時仍轉土地執業證者其應納之轉移稅按 在土地施行法未公佈以前凡上海市政府所轄 律同 如已徵收暫行 **松付第一** 地 其 時徵收暫 原 有 期

註)暫行地價稅之徵收因手續繁瑣迄今尚未實行。

第二節 華界

房捐· ----年分四期每期住宅按照房租繳百分之十商店繳百分之十

四房東房客各任一半房東應繳之半數由房客代爲墊繳在房租。

內扣 除。

公共租界

(一)永租契稅 --年納地捐稅銀千分之七。 (以工部局估價計算而

定)分兩期繳付由掛號洋商轉繳。

(二) 房捐 房客擔貧期前預繳 ——(俗稱巡捕捐)年分四期每期照租金繳百分之十四由。

越界築路區域房捐每期照租金繳百分之十二不用水電者除外

(此乃昔日之情形現越界築路一案華租當局業經議妥此條行

將變更)

(註)工 部局徵收捐稅成數由納稅會議决標準施行。

四節 法租界

第

兩期繳付: 由 掛號洋 號洋商轉繳(凡建有房屋之田單地亦頁段別戶年納地捐稅銀千分之八(照公董局估價計算)分

納 地捐)

預。房 繳°捐 年分四 期每期照租金繳百分之十三由房客擔頁。 公期前

註)法租界徵收捐稅成數由法 公董局議决標準施行。

部 租 局 界當局 毎三 年 爲 H 增 加地 估 價册 "捐之收入。 四本分中區, 毎 三年舉行 東區、 西區、 估價 北 品。 ___ 次每次例 公董 局 同 時 將地價提高工 亦 出 二 本。

分

老租 界、 新 租 界。 Ü 作徵收 地 捐之 標準。 母觀界 內 執 有 永 租 契之地 ŧ۰ 不因 擔

負纍增 而 生駭。 反視 之而 雀 躍。 蓋 以 估 價 提 高。 市 價 勢 必 騰 漲之故 也。 在 估 定

地價後。 未 實 行 前。 租 界當 局。 須 將 增加 之數。 通 知 掛 號 洋 一商由 洋商用 書 面 轉

告 業 主 如 業主 對於增加之數不能同 意者。 可於二十一天內委託洋商 提 出

異 議。

一九

第十四音 畝數……量尺

十毫爲一釐。 十釐爲一分。

十分爲一畝

上海畝合英呎七千二百六十方呎俗稱爲七十二方六角(合公尺六七

四、四七六方公尺) 步爲五呎六吋(昔日永租契以步計現改爲呎計)

方步爲三十方呎、二五。

畝爲二百四十方步

寶山畝合英呎六千六百六十方呎俗稱爲六十六方六角

上海畝等於一・一寶山畝

資山畝等於・九〇九上海畝

營造尺與魯班尺之此爲九與八之比 新三與舊弓之此爲十五與十六之比

舊弓地一畝合計新弓地一畝一分三厘七毫七絲八忽强。

(以英呎折算)

新弓畝積爲六千二百方呎

舊弓畝積爲七千二百六十方呎。

舊弓地一畝當新弓地一畝一分七釐一毫弱。 (註)上海昔日以成衣布疋等普通公用之尺稱曰官尺木匠所用之尺曰魯班尺亦曰木尺。

吹一荚呎抵〇、三〇四八及尺一及尺抵三市尺六千市方尺等於一**畝** 一尺石匠尺以官尺七寸六分為一尺今則以法釈為公尺一公尺抵三、二八〇八英

木尺以官尺八寸爲一尺木行尺以官尺九寸六分爲一尺工部營造尺以官尺九寸爲

產大 全

第 十五章 升 科

爲領買升科一爲溢畝升科一 升科者人民向土地當局繳費購地及補繳地價之謂也其間約 爲、 重繳升科。 一爲補價升科茲分述之 可分爲四

第 節 領買 升 科

該局 明。 或 經該局許可後當按照時值繳價領 人民自向 呈請領買者須述明該 凡河邊漲灘年久浜溝沒踁公路以及年代久遠無主荒地土地局 ·該局呈請)購買凡隣近該地之居 地與 公 一衆無甚 取所購之地。 利益。 声。 並 由當 得具呈文申請領買 地 本年值年 地 均可 保蓋 如爲 招民 自向 戳

弊 經土地局循序丈量或由轉契換證關係而丈見不難立得確數若果有溢畝。 中。 業 何 謂 主 溢、 藉 金畝蓋即丈量之後溢出 第二節 溢畝升科 减 年 賦。 而 將 畝 數報 少。 出本契上原有之畝數也 或 因 侵佔 隣 地。 而 溢 出 題者可 契 上 所 載 參見田單之流 之畝 数各節。

地 局 當 劃 出 歸公。 或 由 業 主 一聲請 將 溢 出 畝 數。 解估 價 繳 納 升 科 費。 領

凡 非 沿 公浜 公路 及不 與 公 地 毗連之地. 如有溢畝以原 限半數為 限但 至多

不 得 過 二畝。 其逾限溢出之地。 應即劃 單地。 出歸公或准業主向 土 地 局 繳 價 升 科。

 \Box 多 地 幾畝 幾 分幾 厘 幾毫。 倘 出 租 於 洋 商。 應 先 繳價 升 科。

凡

在

准

轉

永

租

契區

域

内之田

如

有

溢

出。

__

律

於戶

地

圖

加

蓋

木

戳。

文

戳。 文日 凡 沿街及沿公浜公路已有建築物各戶 幾分幾厘幾 毫。 使用俟房 如有溢畝。 屋 一律於戶 時。 地圖上。 出。 加 蓋 木

築物 芝 空 多 地。 地幾畝 將 縊 地 律劃 出 歸 公但如 暫 不礙交通或農田水利 准 一翻造 者。 應 得由業 卽 讓 凡 無 建

地局繳價升 科。

第三節 重繳升 科

凡 河 海 兩 邊。 每 多 漲 灘 沙 地。 歷 年 經 **人**往 往出 水。 初 較 陸 地 爲 低。 有 時 潮 漲

被 淹 没。 公家 不 與 旈 濬□ 終至 成 爲 灘 地。 毎 由 人 民 向 上 寶 沙 田 官 產 一分局 購 充 私

若爲 濬浦局 所塡出之灘 地自製造局起至吳淞 上則向潛 浦局購領。 在背當

局 對 於是項漲 主複等情· 灘 沙 地。 因 有淹 没 關 係。 遜。 取 値較 之市 價 爲 地。廉。 Â 因常 之虞。 有 地 兩 照

及單 值。似 脓 輊。 重 所以 土 地 人 局 民 在 對 己之信 轉換 用 土 地 亦 執業證時當先令業 但嗣 後 旣 成 陸 主依 再 照時 無 被 値 淹 估 價。 重 則 徼 畝 値

第 四節 豧 價 升 科

+0

凡 田 單 即 諭 等歷 年 -未曾完糧 經查 出。 例 須 照 市 價 補 繳 升 科費百分之五

(註)土 之 業 證 執 價。 地 照 **時**。 證。 局 應 繳 而 谷 對於沙 業 納 在 照 未 時 應 戶 倘 値 補 换 給 田 未 估 徵 之 之前。 或官 升 價 糧 之 地 Æ 當 產之升 入 價。 命 册 成∘ 若 業 係 者。 扣 除 高、 主照 糧 當 入冊辦 請 該 陸、 部 洋、 攤 求 照 塘、 地 升 或 法° 糧 所 四 區 載 田 凡 入 册。 地 灘 민 內 繳 時 地 繳 財 之價。 糾 政 町 値 升 部 估 施 執照 價 科 楠 測 費。 繳 之 丈。 者。 四 换 査 地 成。 頟 價。 則 無 土 凡 在: 扣 糾 轕 地 執 經 除 者。 執 有 核 原 業 以 有 方 准 證。 前 轉 部 准 換給土 否 换 照 所 則 發 土 所 財 + 批 截 地 政 執 已 地

局 升糧 入 冊。 以 資 整 琿。 收

歸

市

另

行

招

商

承

至

於以

後

所

發

部

照。

亦

應

自

發

給

部

照之

H

於

六個

月

向

土

地

内。

起。

領。

有。

卽

按

照

該

項

部

照

所

載

原

繳

地

加

計

週

年

六

厘

利

扣

除

歷

年

應

完

糧

發

溻

地

價。

將

該

地

局

部

業

執

賦。

息の

價。

附上海市公私浜路衡基標準

(一)公私浜

(甲)浜之長度在五百公尺以上者不論沿浜業戶契載有無跨管浜基情事。 律

認爲公浜。

(乙)浜之長度在五百公尺以下沿浜業戶有確實證據足資證明爲私有者是爲

餘歸公但該浜如爲農田灌漑所必需雖爲私有亦不得任意填塞由土 私浜然仍應審查各該沿浜業戶產契照契載四至或方單畝分丈足管業有 地局

在戶地圖上予以批明俟將來該浜在事實上無汲取必要時該管業戶得呈

請核准收歸私用。

(二)公私路

(甲) 路寬滿一公尺以上長滿五百公尺不論沿路業戶契載有無跨管路基情事。

均一律認爲公路。

第十五章 附上海公私浜路街基標準

上海地產大全

(乙)路寬不滿 管業有餘歸公但該路如爲村鎭交通之要道雖爲私有亦不得任意堵塞由。 者是為私路然仍應審查各該沿路業戶產契照契載四至或方單畝分丈足。 土 地局在戶地圖上予以批明俟將來該路在事實上無通行必要時該管業 一公尺長不滿五百公尺沿路業戶有確實證據足資證 明 爲 私

割除糧額。 併 予 持分納糧如三姓以上對於公同出入之衖一致同意認爲公地不願承糧時應予 内 以 應予 戶之時經市政府許可後得由併產之戶升科承糧 劃分界限但註 戶 公衖指兩姓以上業戶公用出入之衖而言兩姓出入之公衖應於戶地圖內公衖指兩姓以上業戶公用出入之衖而言兩姓出入之公衖應於戶地圖內 ,得呈請核 另行 一面在戶地圖內僅註公衖字樣異日產權設有變動各業戶產權漸歸 割出但註)公私 准。 收歸私 明公同 衖 明 逐戶 出入不得堵塞等字樣三姓以上出入之公衖戶 用。 産權例. 如某戶對於該衖全面積有持分若 干仍 地 按

第十六章 田單之流弊

為正式證據殊不知年代久遠流弊百出今將個中情形次第叙述田單(俗稱方單)爲遜淸咸豐五年丈量後之執業憑證其 五年丈量後之執業憑證其後 民間 即以之

單上戶名卽咸豐五年度之原業主姓名。 (亦卽後世業主之祖宗名號)

數世 分 折舊例 遺傳未嘗更改是故業主後裔或 毎 將 紙 田單 割成數紙另以他 因析產或因分賣其間 紙 豧 充抄上被割之文字。 爲 畝 數之

如

此。 於法理上頗屬不當

紙 張 性柔質薄縱無 割裂等情而歷年久遠如藏置不 **順幾經霉爛糢糊**

難、 辨。

單 卽 多 Ŀ 角形) 無 四 址。 則 如 更不易也。 欲分清該 地界限誠屬難 事倘若該地爲 不規則之地

四 第十六章 地買 賣 田單之流弊 例須完稅。 民間 ·每因省去完稅及手續關係。 往往即 以原 單授

塂 蒼 大

佔。 受。 並 不 聲 請 覆 丈。 更 换 戶 名。 數 十 年 來。 該 地、 界限是 否、 擴、 大。 抑 或、 被、 人, 仏

爲 混 有者。 淆 不 知。 不知 當 凡 時 幾: 農 人鋤 即使被佔 田。 田 者知之亦因 基 四 週。 被 鐵 地 鋤 所 價 極 及。 廉。 日 所値 積 月 無幾不 累。 將 隣 與 地

爭。

五、 徐《咸 則|豐 五 年 丈 量 土 地 時。 陋 規、基 多。 甚有、 以多 報、 少。 減 輕粮稅。 或 有、 出 售、 關

変 以 少, 報多籍 売い 畝 數。

具 六 此 數 因 種 有 情 Ĭ. 述 形。 則 剔 田,軍、 係。 認 不 者。 經 營

地

產

商

人。

於

質 單 抵 交易。 押 是項 非當 田 單 地 當 之時。 必 型大周折設非事、 型之亟宜清理可不待言抑力 型。 型。 工事極多以僞亂追 費 地保。 證 明 蓋 戳 不 詳遠難辨別 別。 而 易、 基礎設 被、 所、 欺。 如、 因之

身之信用非請 田 將, 耶。 其 與。 託、 他、 永。 上 人 證 明 年 値 年 は 租。 契相較不 可則 實 有。 其對於社 霄。 壤。 之。 別。 會勢必引起懷疑而於營業:可然商業要以信用爲基礎:

第 節 信 任 永租契之緣 由

以 後。 執 脦 日 豐 上海 Ħ. 年 田 縣 地 在 印 淸 田 粮 單. 爲 以 前。 t 地 執 憑。乾證。隆 四 如 + 遇 有 八 遺 年 縣 失 焚 ED 人燬等事。 田 單。 爲 得 士 聲 地 叙 憑 斋。 事 在. 由。 呈 淸 縣 粮

飭 查。 經 查 核。 與 事 實 符 合 者。 則 豧 給 ED 諭。 或 由 當 地當 年 値 年 地 保蓋 戳 豧 給 代

單。 立;3 兼查 歷 久 一無糧公 相 安 無 地。 事。 總辦 於光 候 緖 補 知 + 府 四 許 年。 乃有 寶書詳奉總督劉 Ŀ 海 灘 地 升 科 坤 · -----召 飭 縣 停 給 變 意 卽變 印 育 諭。 局 由 局 之

驗

單c 凡 丈 見單少 地 多 者。 或 單 多 地 少 者。 或 因買 賣 發 現 者。 或 將 田 單 遺 失 者。 背 在 充

公 之戶。 召 變之列其 坐視、 没、 收。 歷 、因之傾。 久 完 糧。 家。 具 蕩。 有 產. 粮 者。 串 大有。 m 無 單 諭 者。 僅 亦 作 無 效。 有 力之戸。 忍 其 痛、 後 繳、 價。 延 及. 無

內 地。 奸紳 知。 國。 劣保。 權。 之。 損。 因 以 失。 蓋 爲 飮。 利。 鴆。 大 止。 張 湯。 悪 亦 風。 於是。 迫。 當時。華記 環。民。 耳。依。《江 其 賴。沿 外。順為圖。 最要之緣 名。 由 轉。 有 几。 其

可 得 法 律 保 護 固。

可 求 財 產信用之增 長。

第 म 十六章 名之不 田單之流 外露

地 產 大

如 有 讓 地 作 路等事。 叫 由 洋 商 出 面 索 取 讓路等費其值當較 田 單 讓

所 給 之費 鉅。

辦。對 於公 法。 保、 理。 法祇以脗合民衆心理而己今土地保護求信用於外人恥莫大焉嗣後民,以吾國昔日行政與司法之腐 取費從。 家 以吾國昔日行政 收 廉。 入。 手 不 無 續。 損 簡。 5失遂以土 便。 想亦不。 與 司法之腐敗致 難。 地執業證 嗣後當局 地當局 與。 、永租契頡、 因該 替代之今雖尙不能普及然 雖有華商道契之創設終非根 使具有産業之人 契買 頏。 也。 **真** 等交易一 民。 可 不 信仰、 避 免 如。能。 轉 本、 移 本 國、 等 切。 挽 而、 實。 稅。 救 反、

第二節 辨 別田 軍軍員 為法

意 以 於後。 偽 此 異者 點。 亂 田 蓋作偽者 按 單 真¢ 然而 倘 田 流弊之最 非老于 單 係 一經詳審畢竟略遜 祇。遜
能。清 斯道 大者莫若易於偽造因之市間贋鼎 能放製而萬難效古問 們成豐五年度之遺物 者。 每致受愚編 一籌倘能以眞者同時對照其弱點當立辨 物。 間雖發現一二製造 者 以經驗 年代 2久遠色澤 所得。 將 充斥其製作之精巧 不 辨 精 同。 别 良極端 辨別之道首 田 一單真 摹 僞 之 倣 與 當 法。 直 注 述 p

製

無

叫 ·參照下列比較表逐項審查如此 則不難眞假 判然矣

附田單眞偽比較表

_							
官印	所塡畝分字體	木刻字跡	木板四邊	官印硃色	紙張邊樣	田單紙質	注意之點
森	圖	挺勁而娟秀	藍色稍深而雅緻	色淡而清楚	四邊稍毛	細膩帶黃色	真 者
墨蓋珠	寫不精或墨色不		藍色極淡而帶火氣	色深而含糊	四邊齊整若切	粗劣帶白色	假
	同同						者
上假造畝分地址等	乐暑中海出真單填一 東著相丁斯道者一觀即得之 可將同嗣			官印係銅製	田單紙係咸豐五年特製	古紙與新紙色澤終不同	說
	較 另				1		明

辨 否、 別之道首向陽光透視原填之字有否 挖補塗改痕跡 辨 別者參照 第十六章 往往 上表及上列眞僞照片。 田單之流弊(田單真偽比較表) 田單 一果屬眞 品。 而 作僞 挖擦痕跡其 確定田單眞 者改換圖 次爲偕來之地保是否 偽 外 尚 須 注 意 單 保。 或 增 加 畝 數。 中、畝、 騙 人 資財。 可, 数有い 靠。

緣 田 單 交易例是 須該 圖 地 保 作證。 因之假。 田單必。 隨。 假。 地保。 (或則串同 隔 年 地

或 他 圖 地 保。 或 冒 充地 保。 朋 比 爲 奸。 到 場朦 進。 辨 別之道 口 參 閱 確 定 地 保 眞

抄 法 1 節。 被 此 割 之文 外 所 字。 感 困 詳 難 見 者。 上文「田單之流弊」一 卽 田 單 因析 産關 係。 節 紙 分 此 成 種、 數 田, 紙。 單。 復 更易爲 將 他 紙 造。 豧 故 充。 市、 再 間、

亦以此種爲多辨別者於上述各點應審愼周詳外尤須注重於地保之證明

也。

假》

學。

第三節 確定 地 保 眞 僞 法

過 而 原。 同 人非 去 達 等契據之買 事實。 目 地保之名稱 隔 的 年地保即: 必 也。 確定之道 明 瞭 賣 無 抵 與 地、遺。 地 押。 權 具 保 例 可 限 夥友。 此 分 須 以 兩 經 地 及 歷。 端 或 保 種 方有 $\overline{}$ 自 到 種 場作證 鳴地保代表者。 陋 凡 被 習。 委爲 屬 已 地 設 詳 地保 保 或、 上 均 田、 文 山軍係屬贋品町入「地保」 一系 //之資格⁶ 不 爲 __ 本 而 地 公一章 是則 足。 鄕 人。 蓋 則偕。 地、 對 非 保、 於 如 可 之應、 所 此。 來者亦定非 知 卽難 轄 田 屬、 圖 單 圩 以 作 及 僞

本、

籍之人而具有田

者、

無疑焉。

(二)在交易之前可親至土地局

査詢

今歲該

之姓名 難。維。混、自。護、過、 年 不。利。第、歲、 待。益。一、言。計。端、 住 事。第二次 前。之所、一端、人證明。即 不。述、 能、 慎。也。確、 而。雖 定、 致。覺、眞、 受。手、 偽。 愚。續、 避 事後。 太 発。 後。繁。受。

謀。涉、作

保

補。過、僞、地 救。甚。者以 其然。例 矣。固幸不。

第十七章 業主請求丈量土地費用

請文。 領丈 則 有 取 點 預、 不 士 [[1] (並呈 請轉換 費。 繳之丈量費局方得沒收之餘如證圖差誤業實者則予駁斥拒絕不予丈量此外若審查確立 .址。 地 凡已 丈量後繪 油局 當免費改正 證 經土 圖。 驗 領 田 方擇定丈量日期 +. 單) 地局 地 後 製圖 糧 如 執 否則例須繳納覆 欲 串, 業 丈量之土地。 契紙 證。 按 稿。 經地 圖 並 立 或 將 保證 界石 通知業 他 土 種證 地 或未經丈量之土 者の 明。 分 介業· 須另繳立 主。 據。 析 並預約 經該局 等 事。 「差誤業主得聲請覆丈覆丈後果有 主 一於圖 均可 界 地 審查確實後。 實。 石 地業 稿 保及隣戶等届 請 而在丈量時業主 費。 Ŀ 求 儿 簽名及蓋章承 主遇 該 業 局 預繳丈 主請 丈量。 有 發生料: 水 時 聲 丈量。 地 請 ___ 並、 認。 律 費 轕。 時。 不、 然 及 到 須 或 後 地 局 場。 具 領 指 保 呈

附土地丈量費(土地執業證立界石費同)

毎 角·畝 地價 不滿一百元者一畝收丈費銀洋一元一畝以上每畝收丈費銀洋五

每畝地價自一百元以上不滿五百元者一畝收丈費二元一畝以上每畝收丈

收丈費銀洋五元。 每畝地價自一千元以上不滿一萬元者一畝收丈費銀洋十元一畝以上每畝收丈費銀洋二元五角 收丈費銀洋二元五角 每畝地價自五百元以上不滿一千元者一畝收丈費銀洋五元一畝以上每畝

敏加收丈費銀洋十元 每畝地價自一萬元以上不滿三萬元者一 畝收丈費銀洋二十元一 畝 以

毎

銀洋二十元。每畝地價在三萬元以上者一畝收丈費銀洋四十元一畝以上每畝加收丈費

凡 地產總值不滿十元者收丈費銀洋五 角。

附 地保領丈費

地 地 產價值一百元以上不滿五百元者領丈費銀洋一元之產價值不滿一百元者領丈費銀洋五角

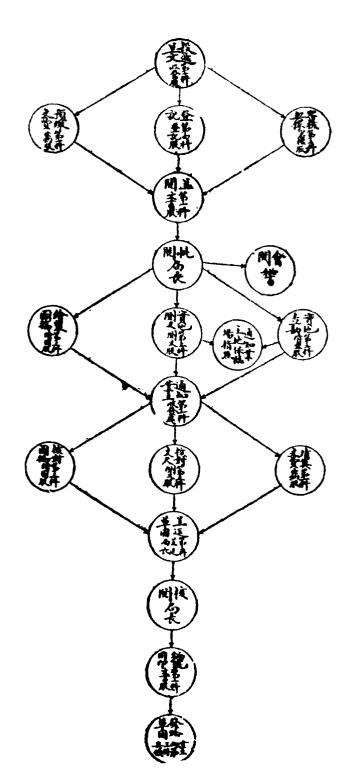
第 十七章 業主請求文量土地費用(地保領文費)

地產價值五百元 以 不滿一千元者。 **任四元** 看領丈費銀洋二元

地產價

以上所列文費以丈見畝數計算不滿產價值一千元以上者領丈費銀洋四二 連續者或欲拆分數地者因分別繪圖關係其丈費亦分別計算以上所列文費以丈見畝數計算不滿一畝者亦作一畝計算如丈地分二處不

幸 王 精之及領周手續國



三六

第十八 田單(紫鷺)轉換土地執業證之手續及費

費用。 土地業主能將舊有田單或其他愚登句亥司剛與二完善以前陳腐陋習改革綦多年來尤致力於丈量土完善以前陳腐陋習改革素多年來尤致力於丈量土 俟上 業 編 短 到 局請求予 者 主 地業主能將舊有田單或其他憑證向該局調換土地執業證原戶換證手續與 期 均尙合宜的 地 內當不能丈量完畢祇能分區 前 田 不 得不 局 單之流弊旣如上文所述是故市政府土 去 轉換者。 將 全部土 將上 以轉換者是則主動在土地業主然土地局所管轄之土 |惟其間之主動不一(一) 則 地 注動 局 地丈量完竣後 飭令轉換暨業主請求轉換之手續及費用陳 在土地局(二) 進行因之時有業 卽 無是類情事發生 由 在 士 土地局循序丈量後在規定期內通 地局 地局成立後對於土地事項力求 尙 未 主先請轉換執業證之事 地之工作繪製地形圖樣 Œ 丈量之前土 此丈量 尚未竣工 述之。 地業 地遼闊在最 主 之期。 先行 知 使

弗一節 節令轉換

地 局 第十八章 於每 區丈量完竣後更須調查各地之業主經相當證明後即行 期田田 轉換土地執業證之手續及費用 三七 公佈

=

土 方 月。 於。同 圖、審、 圖 該 局 更 求 通 ΙEο 當 十。小 察、 補 稿。 局 方 告。 尙 地、 稿》 設 該、給 未。局、 日。收 卽 倘 鑑 限 Ŀ 刨 業 定。 領。定、 傳 内。 迭 圖、執 無 條 塡 於 用。 業 取。章。 差 交, 同 到 所, 主 照 給 證 圖。 凡 誤。 地 該、 書。 局 綸、 例 個 中 收 保。 稿。將 及、之 照 面。轉 局. 有 繳 據。 月 E, 註、 者。 並 聲。換 章 在 法 潰 納 内。 朗 丈い 是 收 知 叙。 明、 辦 失 公費。 土 飭 -- -以。地 照 事。 個 之, 費。 地 理。 田 據 令 原。畝 地、俟 再 有 實。執 月 單。 各 俗 稿。公 業 形、 依 關 隨 内。 或 卽 業 ----稱 爲。佈。 倸 繳。 證。不 F 界、 切 其 主 轉 小 隣 例。 確。飭 請。 發 如 山。 Ŧ. 换 收 他 携 定。令〉轉 戶 求。地、生 續 有 帶 重 條 · †. 等。 覆。形、與 稿。轉 一要證 换 否、 辦 地 粮 丈。界、隣 换 如 土 到 差、 妥 執 同 串、 有。執い 場 費。址、 誤。 後。 地 圳 業 據。 辟 田 差。業、 指 聲 有、糾 執 若 納 證 或 報 里、 誤。證》 業 請。差、轕 明 費 無 有 及 契 明 由。後。 證。 界 誤、 覆。 情 差 圖 據、 領 ----毎 業。務 丈。 此 中。 之い 事。 誤。 部 取 稿 畝 哎 主c 須·外· 會 處。 局 等 刨 띪 分 地 他 確 業 自。前、 方 同 哎 遺 費。 於、稿。 價。 種 屬錯 主 行。去い 覆 與、即 失 +, 業 簡 及 憑 隣、行 **資。轉、** 尚, 丈。 主 出, 者。 稱、 每 證 誤 責。換。 須 加 内, 領、 地、通 證 照 戶 向 費 倘 H 發、知 注》 簽、 得、 有 圖 遺 地 土 可 後。逾。 生、該 名 意 差 圖、 費。 失 產 地 發還) 誤。 業 領。期。 者。 糾、 蓋、 稿、 單. 總 局 取。一。依 自 輡。 主。 章、 後。 契。 領 値。 報 局 個。照、 須 應 持 於、 請 取 曲 驗。

第 十八 章 田 單 轉 換 士: 地 執 業證之手續及 費 用

訴, 處。圖。 後。 訟、 分。時。 中者。 矣業 須 從。 加。 速。 得 主。 將、 其。 訴訟 换。 愼-繳。 諸 費、 文、 倘 惟 件。 逾。 + 向 期。 地 該、 局 年义六個 局、 公 呈, 佈 驗、 飭 後該 令 轉 月。 局. 延。 换 可、准、 後。 不。 業 領。 子, 7. 取。 緩、適、 国ロ 領、因、稿。 **兑** 地、 地· 者。 收收收款 局。 造っ Ï. 限、 轕。 請。 費。 mi 尙、政[。] 但 結。在、府。

第 節 聲 請 轉 换

當

轉。

地。復 形 量 手 小 或 費。 其 續, 畝 收 在 數。 條。 須 (參閱業 他 土 業昌盛。 未 繪 契據 先、 地 如 更り 製 局 調查 二聲詩 區、 地 等。 以 主請 之。 内。 圖 時 向 秋七 而有糾 業 然 該 間 求丈量土 後 丈量 主 局 關 地買 中, 履 呈 係。 換。證 所、 行 轕則駁斥不准) 驗。 在 賣。 以 上 並 尙 地費 亟, 已 述 文。 未 報 成。 飭 硕、 明 由 丈量之區 用 普遍。 轉、 令 該局 毎 一章) 及證 换、 轉 畝 交易各· 换 核、 慣 者蓋 値 准。 ---**至丈量時當先** 域 節 內。 及 乃 方對於舊有。 因-閪 中 全 業 η] 之手 等費。 H1 -地 將 主多於事前 單。 總 最 續 值。 屆 近 弊。 迪 轉 時 該 筆 知業 Шυ 换 會 局 牟. 單。 不。 问 聲) ·Ł 接 粮 恆 勝。 地 丰。 繭 地 收 串。 書。 保 執 到 後。 轉、 及 等丈 手。 局 化 業 當 换。 舊 續。 部。 繳 此。 刨 其 有 麻。上。 納 給 無 量 聲 H 庸 地 丈 以 9 o

大

是。 及 因 數。 此。 確。值。 難。 增。 不。 地。 執。 業。 納。

號、來、有。費。 有。區、尙、高。 地。域、有、昂。正。價形。完、一、而確。值 名。佈、者。終。不 稱。飭、卽 可。亚。 令,目、增。於。 地、丙。量。任。 局、所、而。雖、過。 換、地、求。戶。 改、形、轉。時。 圖。換。所。 新、將 固

附 徵收證圖 費

地價 總 值

不 滿 五 百元。

五百元以上不 滿 二萬元。元

萬元以 千元以上不滿 上。

> 徵 收 費 銀

毎 毎 張 張 銀 銀 洋 洋 五 角。 角。

毎 每 張 張 銀 銀 洋五 洋 五 一 元。元。

印花)俾土地局便於進行該項手續。

致给土地款出 推地 精神 手局 續表 4日全 毒 & H = 8 提到 4 個 有機及 特殊及 時 神神 # ± ¥ 4 = 1 **** **产品等**

四

地 產 大 全

田 單 轉 換 永 租 契(鄭道)之手續 及

用

暗 其 契。 事 此 署、 國。 (譯音) 稱 自 官。 署 後 事 出 串 廳始 手辨, 圖 亦、 曾 關、 租地 因 外 通丈繪生 同 係、 轉 出 必 人 終。 契 丈 國、 理。 契) 、依據 字 租 叚、 量。 日 權。 無過問之權後經 祗 拧。 人 成立於道光二十七年十一月二十 因、 嗣 衆○』上 於丈 十名 爲奚某計 南京 將貼隣該地之公浜丈入充數。 果。 於 後、 海、 工業緒 事 縣權、 地 鬬 條約。 爲 時。 鷄 力較い 局、 東 --場彼時 由 攫 地十三畝 及、 Ħ. 园 圖 得 年遂 公董 數度交 以 小。 董 永 内。 改歸、 田, 地 遠 有 有 局、 保 單。 餘。 租 道、 __ 會丈局之設 相、 涉。 等。 轉、 毎 借 田 署辦理同治年 繼、 换、 畝 到 E 單 加、 場 永、 海 永 入。 基 租、 租 眼 +; 永租 地。 成 契事 同 錢 地 該 置。 爲、 時 間。 丈 四 九 後。 業主 契出後計得地二十一畝 成立之 三、 始由 並 量。 前、 + 第 日。 一方。 令 四 丈、 九 租 ____**_**__ 上、址。海、不。 於 承 量、 次第元 千 主 初。 轉 租 丈、 入 地、 爲 换 矣。 我 縣、 詳。 百 V 形、 英商 永租 考 派員會 國 弊端百。 (洋 畝、 文, 號 其 當 數。 坐 顚 永 商 契丈 加 局 均 落二 地 租 入 僅 附 丈 出。 蘭 契 歸、 地 呈 與 嗣 + 而 領 租 因、 我っ 事, 五

第十九章 田單轉換永租契之手續及費用

迨 有 後 十八畝餘相差有三畝之鉅。 售之他人購之者復將該 因而 地分售於人經此分售後 發生交涉理詞各執由洋商轉呈領事署復 **數度丈量其畝數總** 計 由 祗

領 事 署轉至道署結果私行和解。 由原業主賠償 少地 ___ 半之値自此糾轕以 後 田

單. 同 丈量核對啟數更正界石出立照會從此由雙方會丈而成爲三方會丈矣民國 轉 换 庣 租 契時。 在 租 界 或隣 近 越界築路 之地段 內必須工 一部局 (或公董局)

成立。 由特 派 交涉公署辦理(前曾與道尹一度會辦)迨上海市政府成立後改由

Ħ. + 地 個 時 局 處埋其 期。 甲係最: 遞 先時期乙丙丁均係過渡時期戊係現在時期五い。 轉情形頗爲 繁複爲 使明瞭起見分爲 (甲)(乙)(丙)(丁)(戊) 時期 中當以第

四 時 期之手續爲最複雜而費用亦最高昂茲分述之。

(甲) 自道光二十二年 (公歷一千八百四十二年) 五. 一口通商後: 外人之在

上海 租 地極 爲 自 1由境界旣 無 限 制。 手 續 又極簡易僅 由 承 租 Y 卽 外

呈請 該管領 事。 轉函 上海道。 一發給印契可也 (無需交出田單及出

租草契)

四四四

)洋商 出租人)寫立永遠出租契二紙 (或華人戤洋商牌號) 依據地皮章程第三款由業主 (係屬一式嗣後普通紙店亦有印就 (或永遠

之永遠出租文契出售) 該契內容如下。

租 基地文契

第

今將自置坐落

邑

保

字圩

租

到

正情願央中永遠出

號內糧地

當立 洋商處為業三面言明憑中議定時值出租價銀計 契日其 價一 倂收清另立 收據為憑 其 地 自 出 租 Z 後恁從得主管業

戶承糧取

租起造華洋房屋開溝築路槪由得主之便與

失主永

不干涉門

房

Ŀ

下

並

無

耕

梴

收

册

過

正

言 阳 如 有重交叠賣來歷不清以及別項輕轉失主自願 理直承相 火 年 柤 毎 年 毎 畝 制

錢 一千五百文須 預付以供糧 賦此係兩相允冶各無異言恐後無憑立此永遠出租基

地 文契為 服

計 開 四 址

年 月 日立永遠出租基地文契

中

代筆

數短 主 目。 址。 轇轕。 署並令該洋商預繳會丈費馬巡費 租 例 洋 _收管領事 至洋商 洋 切 地 永租契之用其 須 商 並 轉 商 升 方 少者業主可請會丈局將隣地同時另行丈量以便查考追囘失地設有多 (業主 契手 主逐 當 科。 無糾轕遂飭原地保 處委請代轉永租契由洋商轉呈該管領事 卽 簿 立 署遂將 出立 項填 一部局 誰 續 屆時不到亦 **删繪出**: 均 畢。 一收據。 歸 一寄交會丈局留底。 (或公董局) 永遠出 由當地當 土 再由領 地 地 無關 形 局 卿 圖 辦 租基地文契及草圖用公文移 到局具結至會丈時該局約定日期用公文通 年値年 事署通. 在會丈之時。 係) 運。 樣 永租契收條將來憑條換取正式永租契) 四 屆時 張。 由 (此項費用現已取消) 地保蓋戳證明附帶草圖畫出地形詳 除 知 會 此 偕同 工 一部局 外一 張存 如發見四 地保到 以清單 張呈交領事署轉給洋 局 (或公董局) 備 署由領 場。 · 謄 正。 址 考 差誤。 1眼同 外。 其 飭 送會丈局註 會丈倘丈 及洋 當 以及 册 事 署編 以 卽 書 商。 審 備 更正 地保領丈等費 查清 列 日 得 後 册。 永 界 商核對承 商 交與業 知領 石。 該 楚。 附 再 租 (現**今** 契號 查 轉 如 載 入 地 知 事 無 四

H

認。 洋 商 確。 收 到 該 圖 後。 認。 照樣複印 洋商。 一張交與業主查考承認如有錯誤。 據。 可請復丈若完 (或 公董局) 所

等 費。 共計 張) 辦 繪出之圖樣上簽字交囘領事署存案備考同時用公文通知會丈局聲明該 憑 地 全 下 兩 理 照 無 **無誤**) 出契手 轉交洋 換取 八 元。 張呈送 (該費仍歸業主繳納) 即予 正式 並 簽字 商給 業 上海道署 續俟所有手續辦妥後。 出立照會由洋商 主 `永租契在會丈之先例由該 予業 亦 承 可 自行 交還 主下張(或上張)存該 (後 竪立) 改交涉公使署)) 遂出[、] 具領若業主因輾轉費時亦有親 洋 倘 永租契三張除 再用公文通 商 事 以 先不 此 留 圖出官地保竪立界石。 署備案。 蓋印後。 ·竪界石 存 知領事署並飭洋 爲 中張存會丈局備攷外 送由 復 可不予會丈。 (英册· 於 領 工 大 事 部 署將 都 局 向該局領取。 一經丈 將 商 毎 Ŀ 上 塊 繳 張 張 納 取 交給業 其餘 洋二元 竣。 永 當 或下 將 租 圖 契 卽 與

主。

册

大

都

將

下張交給業主現改爲同

式

永租契三份一份爲正

本交給業

主。

事

本爲

副

本。

副

本又

分第一副本第二副本第一副本存土地局第二副本存領

在

「領事署方面例須收取永租契註册等費

(見領事署土地註册補契過戶等

費用 繳 告竣業主卽可將永租契收條調換正式永租契及洋商出立之權柄單當時 牌 費)前文已有述及此後業主田單途變爲永租契矣惟其中亦有確將田單售 付 一章) 洋 商 掛 號費及常 上述各項費用均歸業主付給惟借用洋商牌號而已至此 年費嗣 後 毎年 須繳地稅年租及常年費 與洋商。 轉換手續 **(俗** 稱 隨 数 卽

與洋商者但屬少數耳。

住)工部局(或公董局)受領事署之指揮並嗣後享有地捐關係故初次轉換永租契之圖樣無。 須 草 興 納費。 所 曲 印繪 工 附 部局(或公董局)繪製草圖移送土地 圖樣之間加蓋騎縫印送交領事署進行上項手 (如多至數張 正式圖樣送還工部局(或公董局)經承認後復退還土地局土地。 則須繳納) 昔日歸工部局 局。 終. 土地局承認後用土地局 (或公董局) 一手繪製辦理。 續。 局乃在 規定之紙 現於會丈 水租契 張。 照

(丙)嗣後 第十九章 之憑證連同上述之永遠出租基地文契及草圖一併呈繳洋商 須 附 同糧 於上述乙項辦理 串 田單轉換永租契之手續及費用 張) 辦 外業 理轉契手 主轉換 ,續其餘均照乙項手續辦理。 永租 契時。 須將 田 單 四七 或 典 無他 田 單同 (後又 效

四八八

永租契發出時會丈局即將田單退還領事署並於田單上蓋明業

已轉契作廢等字樣

(丁)業主向郷公所購領一江蘇財政廳所發之草契 (一稱白契) 呈交領事署再由領事署轉交會丈局經該局審查偷無糾葛即傳地保 基地文契及最近三年糧串與田單等送交洋商進行轉契手續由洋商 百分之八、一二)照售價計算業主領得該契後乃可連同永遠出租 名送縣公所檄費五釐。 到局具結餘照上述乙項一切手續辦理。 日二日呈縣轉換官契並由業主繳納轉移稅百分之七、一二(後改 元由業主中證地保簽字蓋章並塡明坐落畝數及地之售價並雙力姓 (教育費市政費) 由鄉公所於每月十五暨卅

(戊)業主 格請求立契不動產契紙總發行所收到單串後查明所報價值是否相 市不動產契紙總發行所並報明出租價值及承租人姓名國籍出租價 (卽出租人) 持同出租地畝之田單及最近三年糧串送交上海

求人若 符。 費 保 换 舆 内。 並給 具 地 即昔日 |永租契今則此條業已廢除||永租草契成立後承租 到 結 册 土 蓋 地 日鄉公所徵收五厘教育等費之變相) 奉令核准者即照立永租草契。 號目呈交土 具出租地畝之地形圖註明鄰近河浜公路小路或 局 一数領遠田單糧串草圖及永遠租地草契持同上述單契圖串 櫢 納 轉 移稅 地局長核示。 八厘。 照市價計算手續費 如奉令不能核准者即將單 (以前須先立永典契而後可轉 以及填契等費並由地 二 厘。 人須於兩 他地 稱 串 退還請 क्त 永租 個 政 月 契

註)土地會丈時如該地憑證欲轉爲英冊或美冊者則由該署等派員一人到 交給洋商依據上述乙項之一切手續辦理。 暑有時则派書記官執行之惟法領專署例不派任何人員會大 場協同自丈而日

領

事

另 編 一總號 H: H 永租契之號目。 国 c 不。 分國 別以次分列自今而後永租契均有二個號目一為領事署 向由各國領事署編列現上地當局爲注 重主權起見特

第 十九章 田單轉換永租契之手續及費用 註

册號目一爲土地局總册號

目。

將我國當局應自填註之華文代填茲由土地局規定華文式樣自行置備並填註 昔日永租契向由各國領事署置備送我國土地機關印給有時並由領事署

契上所有之華文。

現今永租草契之式樣

府 政 市 海 上 上海市政府土地局永遠租地契 根存契地租遠永局 地土 中 華民國 計開 立永 洋 遠出租地 商處爲業除立正 四址 號第 年 契存 東至 坵 根今有 月 内 糧 租地契外立此租地契存根備查 西至 地 H 立永租地契 南 字第 地保 代筆 至 中 得價 將 北至 永 租 圩 號 與 第

₹i.

點備載于左幸勿等閒視之

編者

契地租遠永局地土府政市海上

納

年

租

抵

完

賦

此

係

兩

立此

永

遠

出

租

地 糧

契

存

照

賣

來

歷

不

淸

以及

別項輕轕

失

主自

願

理

直

承

租 有

人

毎

年

主

過

戶

承

糧

取

租

造屋均

與

失

無

干

重

交叠

價 面

倂收清

另立

收

據爲憑其

地

言

明

按照

時

値共

收

出

租

銀

正情

願

央中

永

四址 計 開 東

至 西

中華

民

國

年 月 至 南

日 立 永遠 出

契

立永 遠 圖 出 租 字 圩 地 第 契

將

號第 業 坐

坵 內 糧 地

落

遠出 租 與

洋商 成為業

正當 立契 H 其

憑 現業

主毫 自 出 租 之後 涉 如 聽

相 允 治 各 無 異

言

恐

後

至 北 至 租 地

中

地保

代筆

旣將田單轉換永租契之手續及費用述畢後尙有事關業主利害者數

Æ.

之卽脫手 靈則日後 其原 爲地保之接替亦須加以注意綠轉換永租契有賴於地保之處亦至重 漸 事署註册但觀滬地風氣向英商轉託者爲最多法美次之日商更次之英商或美商者則向英美領事署註册倘係法商與日商者則向法日領 局) 爲洋商之選擇業主於委託之前當注意該洋商對於工部局 嘆。 千餘號) 永租契之中以英册爲最著(現己達一萬四千餘號)法商 與吾國昔日之官僚富紳類多聯絡故其潛勢力之雄厚毋待繁言是故 、雖窮思極 增多反較英册爲衆蓋取其轉換較速之故也日商 之手腕如何對於土地當局感情如何對於業主辦事如 因當以英人在滬通商較早是以英商經營地產事業者亦 美商 迅速辦事勤則於業主利益多而請託保障更爲妥實請託於 讓 想不惜以取費低廉爲號召然終難見效也。 地收價以及其 (現約有四千餘號)稍 他保障當然順利感情好則轉 遜一籌惟近年來轉換法册 則有望塵莫及之 契敏 (現約 何。 が較多 且 (或 蓋 捷。 者 有 申言 手 日 五

第 --九章 田 單 轉 換永粗製之手續及費用 Ħ

辦之事。 另易 作 續 屬、 則 不淺。 又至 非 梗。 在 稍 業主方面又須增加負担設或遇有狡詐之地保則業主之受 他 僅 與爲 永租草 例 人。 繁 祇 如蓋 m 複。 因 難。業 非 甚 地 有遷 一章證明具結擔保等均爲地保有 原時 契例 保 主豈 任 之地 期 延時日多 須由地保 爲 不 保矣。 受累此亦當予注意而謹 **一** 年。 倫該 至年餘 作證蓋数土 (參見第七章地保) 地於 方始 永 地局 租 轉給者則斯時之地保 三契未給之前。 權處理之事設 方面。 E慎處置者: 而 更多需要地 轉 而 换 發 永租 也。 生 或 (累更 糾轕。 常昌已 從 保應 契手 中

年 度調 必 土地當局亦須注意現時轉換永租 行、 餘後 之手腕如何爲斷 循 序 查 進行其于 一事屬 始 取得者其期 可行乃呈局長核 大量 也。 一節尤爲費事因此 問雖因情形各異而有遲速要亦關乎業主進 准っ (參閱· 契例由總契紙發行所主任經過 上文戊項) 有 數月後 兼之轉換者 即得給契者。 衆勢 或

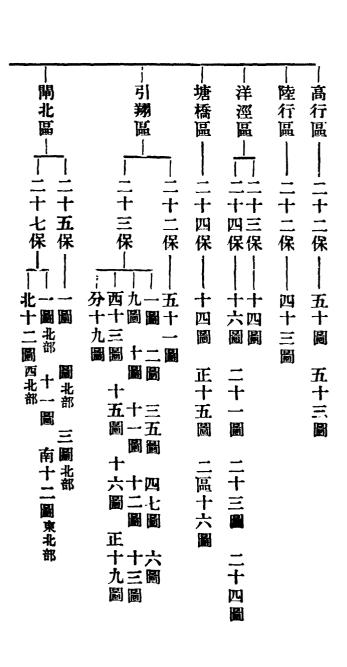
租 界以 外之 本 契。 欲轉 換永 租 契 者。 洋 商 須 人具結。 (俗稱宣誓)證明該 地確為洋 五三 商本 人租

用。

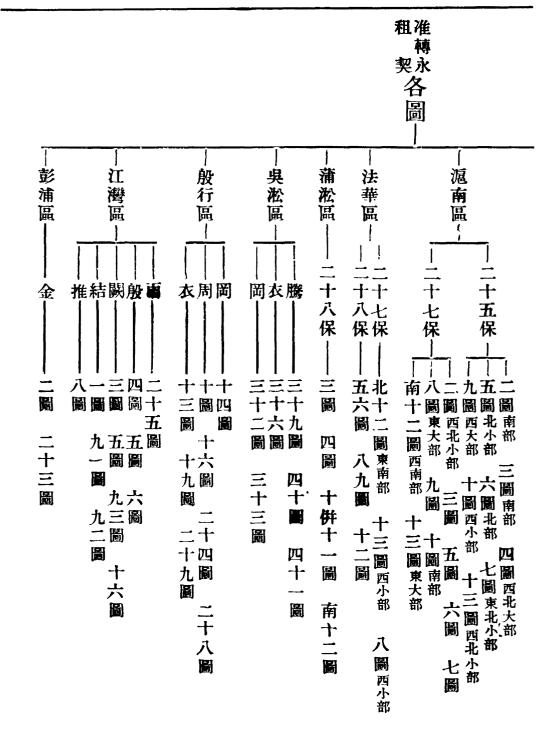
田 單等之面 積向以六千六百六十方呎作 一畝。 泳租 契面積則以七千二百

六 十方呎作 一畝。 故 田 單 等轉 换 永 租 契後。 契 上 所 載 之面 積 每 多 較 原 單 爲 少。

名轉契然言之諄諄而 日 頒 國 佈 人之假託洋 禁止 外二 + 商 名義 行 年 者 藐 月 轉 换 貌 間 就其不成為に 各 永租契者繁多。 國 領 事 具文者幾希 團 亦 雖 曾 有 由 議 市 政 决。 囑 府 令洋 於民 商 國十九年七月 嗣 後 不 得假



Ħ. 四



五.五.

第二十章 永租契轉換土地執業證之手續及費用

如 鳳 現値 毛 **麟角編者爲** 國 人 .信任永租契深切之際欲其將所有永租契轉換土地 引起國人收囘土地主權(即收囘租界準備) 起見略述之 執業證者幾

由洋 續洋商根據是項通知卽將契據呈請領事署撤銷其永租契之掛號領事署遂于。 於後以供研究地產或 局 洋商費用面 地 文業 册 並連明每畝價值及一 簿 商 業 轉 主現願轉換土 主 中批銷此契之號目即將批銷之上下契二張及地形圖 正 交業主收執。 用 式 議該項手續費用當較過入時爲昂蓋因權利轉移之故也) 書 土 地 面 執業證之憑證業主事先最好將該地最近三年之年租 附 同 地執業證之緣由該局准 挽旧權利者參攷。 永租契委託掛號洋商辦理永租契轉換土 (領事署費用可參閱領事 切情形以便該局日後有所依據庶免領事署函送批銷 函後即給予收據。 署註册補契過戶等費用一 图 送土地局部 復送領 地 N執業證· 俾作日 事 署交 聲明

第二十一章 上海市政府土地局徵收轉換補給過戶永租契

費用

一節(甲)田單等轉換永租契。

第

(一)草紙費。

每紙銀洋二元。

(二)填契費。

每紙約徵銀洋三元。

(三)轉移稅及市政費

照時價徵收百分之九

(四)註册費及丈量費。

照估價徵收百分之三

(柱)照公共租界工部局或法租界公童局估價計算如在內地(或越界築路處)照土地局

估價計算。

(一)正式永租契紙費

每套銀洋十元。

(二)補價。

照市價徵收百分之五十。

(註)凡係田單印諭部照等未會升科者須補繳升科費。

(乙)舊永租契轉換新契。 (一)註册費及丈費。

照估價徵收千分之二但最少十元最多一百元

(二)契紙費。

每套銀洋十元。

(三)加批費。

每號銀洋四元。

第二十一章

上海市土地局徵收轉換補給過戶永租契費用

一五九

四)補正式永租契費

每套銀洋十元。

(五)補圖費。

每張銀洋五元。

(六)退契費

每號銀洋二十元

(註)凡租主請求轉契業經測丈後復由租主請求退囘原單契無須轉立者收退契費銀洋

二十元。

(一)復丈費。

照估價徵收千分之二最少十元最多一百元。

(一)盗畝升科

凡單契所載畝數少而實地多者其溢出之地照估價徵收升科

六〇

第二十二章 領事署土地註冊補契過戶等費用

第一節 英國領事署。

(甲)新永租契付地產價值百分之點五最低額爲兩鎊十先令

住)若新契用以代同樣之舊契載明同樣之產業及同一業主按該產業價值百分之點五。

(乙)土地過戶。 收費最低額為一鎊十先令最高額為十鎊。 —按所值百分之點二五收費最少額爲二鎊十先令。

(註)若依照英國人之遺囑或協定辦理被委託人或執行遺囑人備誓書證明此項過戶。 **託辨**理。 非圖 利。 或爲公會產業被委託者之一造將地產過戶與另一造或按照慈善及教會委 按值收百分之點二五最大額十鎊最少額十先令若因抵押品。 棄權。 或作為擔

並

保 밂 關係。 須過戶而提出交易之確實證據者按值收百分之點二五最少額為兩鎊十

先令最大額二十五鎊

(丙)地主遺失永租契通知當局請補給新契收費兩鎊

- (丁)取銷永租契收費二鎊
- (戊)抵押品登記或註銷抵押品之登記收費二鎊
- (己) 收銷抵押品贖囘手續登記收費四鎊
- (庚)除規定之任何土地登記外雙方請求者包括紀錄於契中及另給證圖之
- 費在內爲十六先令
- (辛)關於地產抵押或他種註册之證書收費十二先令。
- (王) 由雙方或地方當局之請求淸丈費每小時或不及一小時者收費一鎊至

少額爲二鎊。

- 爻)繙譯文件爲華文或證實華文之文件首百字收兩鎊以下每百字或不及 百字者收十二先合
- 註)上列各項收費依本埠通用銀幣計算兌換率按匯豐銀行每日發表之電匯率上月份平均

之數爲準。

第二節 美國領事署

第二十二章 領事署土地註冊補契過戶等費用

一六四

(中)一切費用按美國錢幣計算依美政府之兌換率或付美金或付本埠錢幣

(乙)發給新契總計(一)(二)(三)三項爲美金八元七角五分分述 如下。

(一)備契三份——通常約收三元七角五分有華文批註須繙譯者費當

畧 加。

抄錄契中之譯本(華文) 約收三元。

(三) 登記永租契約收兩元繙譯永租契不取費用。

(內) 永租契過戶約收五元至六元

(丁)讓地契(公共租界工部局或法租界公董局) 二元登記讓地契於雜記簿約收 二元五角。

承認簽字收費二元證書

(戊)增加地叚。 抄錄契中之譯文(英文)約收一元五角若有華文批註

須繙譯者費當略加

叉記錄首百字或百字以內收費五角每加百字或不及百字者收二角五

-)分開地叚-舊契如上條辦理新契如發給新契辦理。
- (庚) 永租契之承認委任權或包括類似之業務備辦證書由一人或多人簽字 者收費二角五分 者每份二元抄錄首百字或不及百字者收費五角每加百字或不及百字。 (複寫紙打印本收費與原本同) 無費。

繙譯

- (辛)誓書。 永租契遺失備具誓書收費二元。
- (壬) 由美國領事署向公共租界工部局取額外之圖樣每份上海銀洋二元向 法租界工董局取者收銀二兩或三兩
- 轉請公共租界工部局供給界石並代竪立界石四塊收銀二十兩每加 塊收銀三兩如爲法租界公董局者則每塊五 兩。

法國領事署

- (甲)下列之費按本埠銀洋繳付。
- (乙)新契登記包括華文繙譯在內收費四十四元五角。
- (丙)永租契過戶收費二十一 第二十二章 領事署註册補契過戶等費用 元四 角。

(丁) 取銷永租契收費十七元八角。

(戊)清丈費每塊三元。

第四節 日本領事署

(甲)下列之費以日本稅票計算

(丙)永租契過戶每塊日洋二元。

(丁)永租契批准每塊日洋二元。

(戍) 取銷註册每塊日洋二元

(己)清丈不取費用。

(庚) 外國文證書每份日洋三元

(乙)新契註册五畝以內每畝日洋二元六畝以上每畝日洋一元。

六六

第一節 工部局

工部局: 地形圖。

不逾六畝者。

每份徵收銀五兩。

逾六畝者。

每份徵收銀十兩

第二節 公董局地形圖。 公董局

每份徵收銀十五 兩。

供給界石並代立於任何地叚。

第二十三章 四塊徵收銀二十兩 工部局及公董局地册處費用

失緣 具呈 槪 補證。 後。 兩 在 切 須向 此 依 本 無人發生異議如該地在已經清丈完竣區域內者由遺失者覓保具結後 由然後 例 正 人持廣告二份送交該局由該局代登市政公報。 照上文 設 地 土 在未 文須貼印花 告時 業主設有遺失或火燬田單或與有同效之執業憑證等類 地 檢同報紙及該地之糧串契紙或其他可資證明之證據備 局 清太區域 田 聲請 結領 **则聲請官廳補給**印諭 單 或其 補給 一角) 他 內者應由遺失者繳納丈費該局卽進行 憑證 土地執業證 呈送土地局經該局查 業證。 轉換土地執業證之手續及費用一章經丈量清楚 其手續 或由當地值年地保等蓋戳 應 曲 明 遺失者先行 產權核 (並不收費) 准登記備案 登報計二份 測丈繪製 補 登報三 爲 (永租 代 文 單。 地 再 定 即予 現時 由 個 份 月 原

:行覓保!

具

取

土

地

執

十五章 遺失永租契及權柄單補領新契新單法

册號碼簽名及蓋章同時用該洋商名義登中西報紙聲明某册第幾號永租 給之手續先由失主書面報告洋商詳述遺失原委叙明畝數坐落 補給 署聲請移 第 收 發生變更等情土地局例須覆丈並徵收補給永租契等一切費用 或同權 主个 幾號 一倘業主 轉換 由該洋商補給新單(繳銀二十五兩) 依 新契等費用見領事署土 靠 柄 (補給過戶永租契費用一章) 永租契所給之權柄單業已遺失三個月後發見者概作廢紙等情三個 洋商名義 文土 單) 祇 將權柄單 現已遺失登報三個月後概作廢紙等情由洋商據情向該管領 一地局請予で 而領得 -遺失則· 重行 永租契倘有遺失情事 地註 由 發給永租 洋 商 册補契過戶等費用 然後補給水租契送由該管領事署 出 面。 契。 登 **中西報紙聲明代** (例須備有遺失誓書) 應向依靠之洋商聲請代辦補 章 發交洋商 表某某轉換 及永租 見 倘該 土 轉 地局 契 (徴 地 給業 某册。 畝 契 與 月 收 徴 數 事 地

第二十六章 割單(鹽)轉換永租契之手續

單 單 業證由執業證而後再換永租契故其他土地憑證均可直接依靠洋商牌號轉換。 有缺點是以當局不准轉換如欲轉換者例須將割單(或割照)先行轉換土 足茲舉二例藉見一班。 永租契獨於是項割單(或割照)非照上述間接轉換不可至手續與費用已詳田 永租契(即道契)之手續及費用二章不贅述惟因割單關係而生之困難不一而 照例不能轉換永租契蓋於土地執業之證據不足畝數頗難確定於法理上殊 (或其他憑證) 割單(或割照)者即幾經割裂之田單(或部照)也爲原單中之一份是項割 轉換土地執業證之手績及費用與田單(或其他憑證)轉換 地執

(例 こ) 當時乙之割單單獨向土地局轉換土地執業證一經丈量地祇四分於是 兩人乃將原單截爲兩份甲乙各得一半計地基各得五分房屋各得三間 某姓祖傳地基一畝上有六間房屋每間面積不一傳至甲乙兄弟 割單(或割照)轉換永租契之手續

地產大全

轉換執業證一經丈量得地六分於是此溢出之一分基地飭令業主備 地 局 當據實填寫 四分畝數之土地執業證嗣後甲之割單亦 向 土 地局

升科(參閱升科一章)

(例二) 某姓初 購 甲地一畝繼又購進與甲地相連之乙地五分甲 地 係 整

張田 單。 Ż 地係 4年張割單 嗣 後 割 單 轉换 執 業證時業主 一誤指 界址。 丈得

兩 地 例 須 丈量乙地無差甲地溢 出一分此 一分之地例須升 科。

祇

四分於是執業證

上寫

明四

一分以後:

倘

連

同 甲 地

田單:

轉換

(永租契)

甲乙

地

就、 圖樣。 由 此 以 卽 可、避、 觀。 在昔手續實欠完備 | 一 例之弊而業主於丈量時事前自行一度丈量並注意 "倘於田單分割之時經過一度丈量劃定界址

繪

址。

即

免除第二例之弊

第二十七章 土地執業證分地手續

圖及聲請呈文一紙送往土地局該局當即出給接納證圖收條以後訂期丈量一 執業證先將該地欲分幾份繪一詳細草圖註明四址尺寸畝分連同原有執業證 業主因析產或分售關係須將土地分成數份者可向土地局聲請 分立

永租契分地及拼地手續

切手續及費用概與田單轉換土地執業證相同。

(甲)分地。 業主先將欲分之每份畝分四址尺寸繪成詳細草圖連同原有永租 契同其費用可參閱「土地局徵收轉換補給過戶永租契等費用」與 或公董局訂期會丈丈畢後即辦理分契手續一切與田單轉換永租 等手續辦竣送請土地局登記至分劃丈量時函達領署轉告工部局 將原有永租契地圖草圖等轉送領事署經領事署將分地登册編 契及地圖送交掛號洋商委請洋商辦理劃分永租契事務當由洋商 領事署土地註册補契過戶等費用」及 「工部局或公董局地册處 號

第二十七章

執業證分地手續(永租契分地及拼地手續)

.r.

79

用」等各章新永租契發給後業主將老權柄單向洋商轉換新權

柄 單每單取費二十五 兩及常年數牌費二十兩(年租 同可 時與 繳地 付捐

註)工部局(或公董局)對於田 單 轉 換永 租契例不取 費蓋因田單 ___ 經轉換永租契後。 毎年 卽

取 可 收 費 者。 取 則因永 地捐。 並於外人在滬之權 **礼契雖分而**地 捐相等並 力亦可藉此擴 |無增加也且多丈地手續其 張。 其用意至爲深 刻。 (取費) 至於劃分 不得謂之不當。 永 租 契而

須

(乙)拼地。 如 欲將永租契比隣之田單地拼入於已出之永租契上者除 小一切按

照[田單(或其 他同等憑證) 轉換永租契之手續及費用」外由業

主 將 永租 契地 形 圖 田 單 糧 串 永 租草契以及草圖交由 洋商呈送領

事 署函 送土地局該局俟一切手續辦妥後在原有永租契上加批 拼

入 田 單 地之畝數四址 出租業戶 、姓名以及年月日等字様 切 費用

同上惟可省去正式永租契紙費

註)比 擱 加 置 批 爨 官方 期 田 間 單 爲 排 胩 入 **随**久。 永 租 契時。 如 田 單 雖 地 可 稍 呈 有 請 輕輔。 當 局 矣。則 在 原 原 永租契反被牽連返還之期難以確定設或於 有 永 租 契 Ŀ 加 批 拼入 学樣但 行之者 少。綠

第二十八章 田 單 轉 換 地 執 業 證 不 甚 踴 躍 之 緣

由

之。趣。 昂。以 產、 畝 想、 陳、所。 手續 數 而 前、 致、 机。 售價 以多 致。 腐之 途、 不 編 然 者考查所得。 發生影響更裹足不 又 願 嵌、 業、 報 轉 較 而 主視之已 入。 少 業 繁雜。 换 者換證 頗 主 土 中亦 設 有、 地 覺向持 執 以 進、 業證 丈量 覺彌、 有 地、 出。 其 產、 而 一時若被 者此固· 爲、 前。 買 田 可、 不 單之土 珍、願 此皆。 營業、 賣 過 使。 声。 查 如 由。 而, 换 於信 地業 業。 不、 圖、 仍 出。 土 須 例 發、 地 利、 生買、 對。 任。 繳 須 執 者。 主。 業證之 永。多 於。 納 升 則 賣、 租。具 轉 科。 轉。視、 契。 情、 有 移 或 换。此、 之。願 土。額、稅。 以 原 事。 少報多者 積。 較 更 因 將 地。外、 之權 習。良。 在。 執。鉅、 無、 田 轉換之 業。大、證。之、 縁田、 單 深。 柄 轉 單之為 不。 單 例 担、 换 須 必、 時∘ 過 永 貧。 減 戸 要, 不。 租 易矯 少畝 費 必 且 物。 躍。 與 爲 向 在 數。 之 原。地、 思、

第二十九章 房產承繼過戶

產過 在 見過于常 遺 執 並 向 未 較爲順 冊 青 產 叙 該管法院聲請准予給照執管如經該管法院批准後乃用法院名義登報公告 心故之前。 庸贅 憑證。 换 者 明自 入自己 現 時 可 《述若被》 柄單產 人者慮 利否則有人從中阻撓必致枝節橫生遷延時日如 具 最 我 承繼人領到 |名下執管享有完全處分之權(或租賃或變賣) 狀 後登報日起二十日內有人反對該 國 詳 而將房產授之承繼人辦理過戶者乃現時不 因 業 承 身後發生糾紛。 遺產法規之不完全遺產之授受僅具過戶手續 述 即歸 繼 反 憑證後一 對理 人 八業已去世。 其正式 曲。 可 聲請法院審核。 持同 ,執管矣此項辦法如家庭中無有糾 或有行之此種辦法 (留有遺 土地憑證至土地局更換土地證 逾 囑或無遺 承 限 繼人執管某 則 手續 法 院 囑) 認 極 承 則必先經合法手續。 爲 法定 爲 多見之事實除 繼人係富 無 人 簡單。 **而已被** 承 人 (被承繼人)之 轕。 反 繼 ___ 到 切 切 或至洋 對。 如 人 百有者尚 卽 普 欲 承 發給 將 非 通 繼 遺 過 人

一七七七

地産 立拍賣

因 動拍賣大都託 即押主) 經 業 濟 製窘。 主因經濟或債務或押款 《都託由拍賣行代辦法院拍賣則多屬債務糾轕茲將兩種手續分聲請法院拍賣二種之手續各有不同而拋棄產權則一也但上海經濟委託拍賣行代其拍賣一係欠人債務或押款到期無力取贖債 拍賣。 到 期關係而將產業拍賣。 (其辦法有二一係個) 期。 贖債 之自 述 權 人 人 如

售及其畝 託 某處之地 書及 逐漸增加直至相當數目乃以出價最高者爲得標人即由得標人繳付定銀約 此 項辦法事先應由業主備具委託書註明本人情願將坐落某處之產業 土 產詳載 數與 地 第 憑證 土. 節 後。 地 地址畝數及憑證。 憑證 乃 拍 賣行 付 等等並將 __ 收條 拍賣 與 業 欲 至期欲購該 主隨 售之土地憑證交與拍賣行 卽 登報公告定 項產業者齊集該行 於某 月 拍賣行 某 内。 日 用 拍 收 賣 口 坐 頭 到 落 出 委 出

第三十章 地產拍賣

倘得 辦妥 者則可 不能成 火燬等情: 後買 轕。 者。 買主繳清 雙方交情及總數多寡而定然有時業主索價太高承購 賣行代人拍賣之手續費(卽佣金)多寡不一普通照標價取百分之二 百分之二十。 即拍 **|或憑證僞造或單多地少等情均由買賣雙方自理拍賣行不頁任何責任拍定** 價 後。 標 主 銀。 <u>|交</u>則業 人 隨 賣 商請延期認付遲延期中之利息。 雙方可 卽 保 均歸 已 卽 行 將 **於殿費用** 代業 與原主(由拍賣行代理) 繳 土 (有時多寡不 主僅 付定 買 持 地 主 主拍賣產業祇 憑證 土 **資責**。 須付 乃可 銀。 地 而 憑證過戶焉。 交割倘約定日 由買 如原主保 給登報之一 久延不 主領取賠款其保險單據在未完全交割前。 有手續 交割則 並約定期限或 有 (參閱第二十三章買賣法中過戶手續 切費 火險 訂 期得標人因 關、 立簡單契約萬 出 (息率視銀根鬆緊而定) 尙 係而無相當責任 用。 賣 未 人可 而 滿 不 一星期或二星期 - 付佣金焉: 期者。 於限 有 他 須 期滿時將其定銀 種關 人出價 約定 得 保 如 惟有 係而 險行 後發 產 不滿其慾望拍 業 或 不 之許 生天 事須當: 發 俟一 能 一月 生 了 <u>折</u>.。 履行 仍 災 p) o 任 沒 切手續 繳 油原 並 一須視 人 心 收拍 注 何 原約 淸 節 由 禍 糾 全

Ŀ

主保管而原主並 無代買主保險之義務。

第二 節 法院 拍賣

項 院 某某號 動 為優厚欲 門首 產 因 產業將 l伊等明瞭此類手續之一切情形也法這優厚欲購此種產業者最好與法院執這 聲 拍 此 及拍 請 標 種 賣。 拍賣。 (抵償 法院拍賣此種拍賣產業以滬上情形而論視拍賣行所拍賣者其 來可 杌 開 賣物所在 望發達。 大半 始 欠 投 款 標□ 係 或 地佈告。 拍 押款之一 無 由債務或押款關係業主迫予環境 如 實 以某處產業。 因 債 (有時或登報佈告) 於某月某日在法院門首第 部或 務 或 押款 全部由法院核准查封鑑定最低價 (詳 法院經由債 達員 載 到 (坐落畝 期無 音 力 數 權 稱 償 人之聲請於 還 承 於某 |或取 發吏) 而 出 月某日 贖。 此。 將債 不得 或有 相熟。 開 務 則 時 標。 額。 人 任 利 明 於法 之不 申 利、 益 知 投投 較 此

標開

標之日

期

相

距約二十日左

右

並

述

明鑑定

最低價

額。

凡

欲

承

購

此

項

產

業

達

員領

看不

動

產

一切内容。

如承購人合意者則遵期開具姓名年齡籍貫住址職

錄並由此案之關係代理人及法院指定之執

审

向

法院

執達員辦公室閱看筆

第三十章 地產拍賣

鑑定價 業、 聲、 照 續。 以 永 請 其 及自 前 租 出 續 異 契 餘 價 開 在 議。 額 程 款 最 願 節 心出價 洋 倘 高 减 序 項 得 去 者 辦 商 則 若 於交 標 處 最 如 爲 理。 過 干。 後。 對於此項拍 得 高 如 標人。 數目。 法 産. 若經三次拍賣仍無人承 限 戶。 田 院 期 時 八當飭 單 所 全 書 内 鑑 不 部 具 土 賣產業 定 繳 地 密 繳 繳 之價 納價 證 淸。 付 函。 在 由 全 投入投標 有利 額 銀。 法 部 土 則 院 過 地 價 權 高。 以 局 給 銀 購。 關係者 與管業證 過 無 出 퇤 五. 分之。 則產業可歸給債權人以抵欠值 價 戶。 人 內。 次多 一參閱第二十三章買 標 由 買。 可 法 之投 則可 於佈告後七日 然後 院 遂 於規定日 可 作 標 辦 由 人。 理 法 一次之投 依 過 院 次 期。 戶 辦 內。 賣 手 淲 當 理 標。 豧 向 法 續 衆 之。 法院 開 焉。 切 而 中 將 過 標。

第三節 兩種拍賣之比較

餘、 法。 則 卽 出 基 邱 於 業、 於被 種 《主心所不》 上 拍賣因 述 動。 自 順 動 因。 種 願亦必忍痛割愛換言之則拍。 拍 可 種 賣。 知 關 拍 如 係欲 拍 賣 價、 產業之名 | 求成交確非易事) 法院拍賣則 不符其 慾望之 數僅 稱 雖 同。 而 賣。 其 須、 原 花 則 去り 實 少、異 異。 權操。 全、 係、 費、 於。 被 用。 則 已法 動。 而 出 無 於 可, 伸 拍。 行 動。

(註)法院拍賣田單常將單串送交土地局查明產權經丈量估價後再行拍賣如單或串

(或單

串)不能吊案者常先由法院登報公佈作廢後方可由土地局丈量估價。

一八二

第三十一章 徵地償金辦法

之兩 之收 報 讓 輛行 政 此、 之。 也此種遠見誠堪令人欣佩現時我 價 府 + 入定 2總期市政建設不使人民有纖微之遺憾不知者咸以爲租界當局耗費如證旁基地之屬於人民也而徵收之徵收恐妨碍人民之產權也則出重金以證如,當局圖謀市政之發展可稱無微不至道路窄狹不便於交通也而展: 額。 頒 地。 人勢必增多交通 佈 不 (或時價)給予償金惟該項償金內須扣去築路之一 給償 必可 土地 觀。 金。 徵 及開 收 申言之近年來租界地產之受人歡迎互 法內之第三十條爲 闢 既便營業隨之發達地價 新 路按 割用 成 國市政當局亦鑒及於此途以民國 數。 例。 酌 將 以前 予 亦遂 豧 償二 所 可限量哉蓋道路 增高。 有 一節改爲 拓寬已成道路之陸 加争 地價 部份費用此種辦法 要知不種良因焉得 ·購者未始。 收用 既增。 一經放 萴 土 地。 毎 干七 悉 非 年 續 照 曲, 寬。 봬 所 收 年 於、捐 購、 車

上海地產大全

誤、 也。 之業主旣得徵地償金復受餘地增價之益乃至造成個人獲利之良機殊非事兩旁地價勢必增高所以該項築路費在事理上要不可不徵收之否則割用較係採自歐美各國城市徵收特別稅之規定誠屬公允蓋道路一經開闢或整理 之平現今不察之市民每以市政府徵收土地仍不按照時價補給償金者實屬舛。。 收特別稅之規定誠屬公允蓋道路一經開闢 或整 理。少

第一節 (一)有權徵地

之房屋在租 租界當局爲公衆利益 界內有權强迫徵地蓋以洋涇浜北首租界章程第六條及新增章程 及永久享用計添造馬路開闢公園及建造公共有 益

爲根據也。

(二) 反對徵地

所需 自通告之日起三個月內地主對於擬築任何路綫之建築或放寬或延長認爲有 之其他 租界當局在每年之始將擬築之路綫或現有道路之延長或放寬及爲 土 地。 2 詳細註 明於租界計劃之圖樣 內復在工部局 公報 內發 表 公用 通

是 礙 内。 否 及 」其土地者可向當局抗議而當局接受此項抗議後遂卽考慮其所持之理由 充分爲斷俟雙方滿意後遂將擬築之路變更路線或竟放棄不 抗議則擬築之路線以後即不得更改 · 築若在限 。

(三)合時徵收

並

非至認爲合宜時間該地當局不得徵收之 擬築之路線已決定倘有地畝爲路線放寬或延長關係雖被當局徵收者然

四 接 受 與否

作爲 公路者 公路者可向當局建議一經詳細攷慮後認與該局有利無害者則接受之否若業主擬更行發展其所有地在當局擬築之路線外另行放寬或延長其地

則 ^{烈駁}斥之。

五 不給許 可證(即俗稱照會)

線之外) 當局擬定路線後如有房屋對於放寬或延長之路線有妨碍。 而欲 將 突 出路 外之房屋 翻造或修理或改造者則當局不給許 卽 突出新路 미 但

第三十一 賁 徵地 價 公辦法

海 抛 產 大 企

不、地、 再、主、 明、 事修理者則可 此; 項、 翻 造。 或 可 予 修、 理或改造房屋之讓 以 諒 解。 而 發給 許 可 地將來 决、不 提出要求償價 或 以後

償價

重 在 地 建 主 要 時, 自 求 期、 中 願 譲地。 内 地 租金之損失及對于產業之一切損 主 或被 有 權 冷譲: 狡 慮 感地價對於電地與當局を 者。 讓 地 可向當局提出償價之要求由當 之價 値並 害。 可, 包括 妨碍營業之各項 局 攷 損 慮 失。

第二 節 永租契請求讓地 償 金

經洋 卽 洋 商 永 商)用 租契之土 與當局屢次筆戰方得見效至此卽 書 面 向 地 當 因 局 讓 請 地。 築路 求。 此 或 項 請 建 築。 求 其 自 可見洋商 請 他 公用 求 日 物 起 平日之手腕及對。 至 要求償價 取 得 償 價 者 則 應 爲 於業。 時 且。 頗 承 租 須 人

服。 務。

地 執 業證 或 田 單 讓 地 請 求 償

金

土 地執業證或田單之土 一地于讓: 地 時。 亦能要求當局償價。 惟 此 等償價 終遜

於永租契請求書之具名或委託洋商辦理或由地主本人進行 主當 注意 **渚郎土** 地證 蚁 田單地因讓 地關係。 一經收得當局償金後則每年須 均 可。惟 尙 有 一節

第三節 (一)强迫徵收。

如、

永和・

契地照出地捐

也。

藉金之實行難矣(此節現巳廢除) 九年英國徵收土地律 昔日凡土地被當局强迫收買者可提出另加百分之十爲慰藉金「就一九 (賠價佔價) 而 言 若地主之損失業已完全賠償。 り則慰

(一) 無償徴地

給償 金。 不給償金凡讓出之地極 在 徵收永租契之基地築成道路時被當局丈得溢出契上所載之畝數者不 凡水浜填沒而築公路者不給償金凡土地被當局擬徵收之後 一少而對面所讓之地極多則有 時亦不給償 始轉 永租

二)路寬增價

凡 因 建造新路或放寬舊路致使業主土地之其餘部份有增加價值之緣由 第三十一章 徴 地 償金辦法 一八七

難 者。 五 確定普通約爲要求總數內三分之一或二分之一而有時則以讓出基地內十 呎寬之地位爲餘地增益之代價不給償金要皆不可一 則在要求之數內常 須減 去若干因道 路放寬而使餘 地增價之增益 概而論 也。 金其數學 頗

(註)凡 稱 於 地產 讓 董事) 地 償 價 解 數 决之(參見上述上海市政 目之多寡或 他 唰 係。 I 內公共 部 局 與 租界土地委員 地 主不 能 同 意 會 時。 可交 節 土 地 委 員 俗

第四節 洋商手續費

普通按照償金之數目提 得 但 此 得償金多寡為斷 項償 此項洋商所收之手續費無有確實標準須視雙方交情深淺手續繁易以及 凡 永租契 金 後。 地 於洋商處 讓 也。 地築路時當由掛號洋商具名辦理索取讓 尚 付。 須繳納手續費此項手續費之計算猶 如係田單 地委託洋商具名索讓地償金者則取費較 地償金倘業 如買 賣之佣金。

住 以 價。 或按 Ŀ 係 最近 上海 公共 · 隣地之價值計給(付款辦法與上略 租 界徵 地 儧 仓辦 法。 ||法 租界由 公董 同 局 按地價照付以讓地後留存之 地作

第五 市 政府徵地償金及徵收工程費與基地費之辦法

之二倍。 之面積。 繳款 費 用 不 應 外。 補 《與基地費二項工程費包括道路溝渠橋梁以及房屋拆遷等費基地費 足 **尚須向業主徵收工程費及基地費其法在付給業主償金時扣除應徵收** 補繳之基地費則得於二路間之一全段整理完竣時再行補繳徵費時 償 現 期 則 費凡係一 限。 時 應以因築路而受益者爲限其標準由新路綫起兩旁深入各爲該路寬度 時。 由 如遇特殊情形由市 業主 上海 曲 市 政府 補繳觀夫民國 市政府徵 次開闢或整理之道路得同時徵收 於每次築路時公佈之凡非一次整理之道路不收工程費然 地叚之分界以下列之規定爲 地所給償金之辦法除照所報價額(或時價)給予 政府 十九 **、酌量增減之凡隣近各道路同** 年十一 月八日市 政府 準。 工程費及基地費其 曾將築路費 時開闢。 致徵費範 分爲 包括收 所根據 數目 之費。 ·償金 工程

圍 甲、 稪 轉角處之土地及門面長度以兩路交點分角綫爲 各路 征 費 標

前 第 後道路之距離過於狹小澂使受益範圍發生重叠時以重叠部分之等 三十一 韋 徵 地償金辦法 一八九

分線為界。

丙、 土地四週同時開闢道路時參照甲乙兩款辦理

另 一半按照全路受益面積之多寡分別求得征費單位再就各戶所佔門面長度 征收工程費計算之標準以工程費征收總額之一半按照全路門面之長短

及受益 面積計算征收之

工程費之征收依後列規定辦理但遇特殊情形市政府得酌量增減之。

路寬二十公尺及以下。

征收工程費之全部

二十五公尺。

百分之八十。

三十公尺。

百分之六十。 百分之四十

三十五公尺及以上。

時 間相距之長短依照規定重行計算抵銷征其差額或照常分別征收概由市政 凡隣近道路先後分期開闢者所有後闢道路工程費之征收得視先後開闢

府 酌量情形辦理之

九〇

凡因築路收用基地所需之費用一律按兩旁受益地之時價征收三成。

(柱)凡土地在受益範圍內並無出路接通新路者不以受益論亦不征收任何費用但因前後兩(柱)凡土地在受益範圍內並無出路接通新路者不以受益論亦不征收任何費用但因前後兩 地產權之移轉使情形發生變更時仍應補繳其應付之費用該項費用歸土地所有權人之。

繼承人負担之。

九一

至十二章 估價法

法。 佔 兗 至二三倍再 亦。布 則。 頗 多以公共租界工部局或 耗 價 有 屋、 視 如。 資 者當鑑 出入要不 之仁價藉資借鏡是故估價者往往 醫。 在 地產買 師於電話 受虧。 乎有之茲以管見所及姑以有屋無屋分爲二大節詳述于。。。 地 曾 は 信 信 之 法 っ 電話中爲從未晤面之病者處方試問其危險平責任之重大務宜親至其地身歷其境覆丈 以 否 屋 賣抵押之前買 價、 能 房 建有 賤。 金 ___ 房屋。 殊 概 (或四週鄰近房金)之多寡合計 頭緒萬 而 不。 知。 或 論 違。 昔 法租界公董局 也。 端。 主 反。 有 蓋 丽 稍 潮。 或 因、 今已 押 時間有久暫環境有 不了 流。 審愼。 主 不 拆去。 合。 將估 一等對於該 所 時。 必 宜。 出版 致顧 蓋 價 之房。 册 有 屋、 此 內 之估 地產之價 "所估之價⁶ 失彼。 屋。 無 息率之高 屋、 變、 價 反 册作爲 畝、 爲。 遷。 現 因。 拆。 數。 今 値。 不能絕對作為 如。 務須估 低。 增 最 二、途。 作詳細之考察。 何。 一參攷或以 而。 作爲 在 加 普通之估 不 一考察之 四 市價。 分之 知、 計 確 最 其 隣 當。 一而 價 近 方 庶

另一節無屋地產

業、已、 」拆去者估記 無 建 築物 之空 計 地 地。 價。 當以後者較易 其 間 有二種性質一從未建造任何房屋者一爲昔建 著手茲 將 估 價 時 所 應 **注意各** 點。 分述 於下。 而,

地叚。 理是 預 列 酌、 工 入 廠 個、 料 否成 何 品。 人理想亦不能 與住宅區該 區, 種 這想亦不能自信力過强而稍存偏見然亦不能偏聽他人之言、集於此該地在該區內是否重要凡此種種均須於攷察外參 市面日流 等級市面若何將來在該 地叚之關於地價至鉅故估價者最宜注意大別分爲商業 後、 將益. 地果 加繁榮抑或逐漸衰 在 何 區。 品 內多係 地上 主建築當以 何 落。 種 建築該區 中 以 外 何 當 種 房 局 地價 以 屋 及 爲 最合宜。 人 民 心 區。

而失自己主見

環 有 否高 意 隣 近該 大 該 屋宇遮蔽 地在、 地之建築是工廠或是商舖抑係住宅空氣是否清潔貼 置, 內所處之地位 光線其次則四面 業已明瞭繼 出路 如 何距離1 꺳、 **放察**四、 公路遠近若 週、 瑷、 境。 何。 鄰

第三十二章

估價

法

路 建 在 設計 上 規 劃 有 劃。 否公共汽車及有軌無軌電車等通 中。 此 此 外對 點 可 於四週係 向 中外當局 屬 探 何 詢。 等階級尤宜注 平 時 亦 行り 或尚未通行而當局是否 須留 這蓋藉此 意 中外當 可, 局 作 發 表

租金多寡之參攷。

地址。 幾 高。 外 尚須注意該路之寬度及建築材料對於運輸及交通上是否便利。 何。 尤其在轉角者更昂此 倫非沿靠公路者。 凡沿靠公路之土地較距離公路 則距離公路之遠近亦須查勘明晰。 乃不易之理設 如該 (卽馬路)之土地。 地沿靠公路 分別 者。 其價 則 估計。 其 沿 値 此 長 如 爲

在商業區內公路上行人是否擁擠。

四 畝 恆 屋、 者、 較 數。 鴚 面積大者爲昂此乃極普通之情形然面積過小不能 畝 数之多 寡, 對於價率之高 低 頗 有 關 係。 其面 積 建、較、 小之

E 地形。 計 :分長方形| 正方形三角形 多角 形及轉角形 寬度若干 呎。

第三十二章 估價法 路窄狹或寬度尙未到規定尺寸建屋時勢須讓地築路。 屋最爲合宜建築之方向與租戶有否影響日後建築時要否讓地倘公 度若干呎沿公路之一邊較他邊為長抑短面對何方將來建築何 一經讓地後, 種房 則

原 地 所剩幾何凡此皆須攷慮周詳免致 、臨時 棘手。

執業憑證 永租契之比約爲七與十之比 憑證又次之土地執業證與永租契之比約為八、五與十之比田單與 憑證價値永租契爲最上土地執業證次之田單及其他

(七)利益。 少償金之約數並其他收入之費用(如廣告費等等)次再調查未拆 屋之房租及目今隣戶房租之多寡根據上述六點用公正眼光斷其租 上 金是否適當其間有無應增或應減之點日後、 能 沿幾何。 (或稅糧或地價稅)自來水保險公弄電燈看門人經租修理等費 估價者於上述六點外當減去讓地築路之地價加入 如加以造價及在房屋未成或未租出前之利息除 一經造屋其租 金在 去 應得 地捐 事實 最

是爲估價者之天職亦爲買主或押主等不可不 外於投資之利息能否有望通盤籌劃估計 確、 實、 價值。 知。 也。 不稍遺漏或舛誤

第二節 有屋地 產

估計有屋地產於上述七點外尙有下列數點亦應注意因有屋地產在表面

觀之其價值與空地不同然有時則 (一)年代。 —屋之新者其價值當較舊者爲昂估價者首當 與無屋者無異要亦不可執 調查該屋起造 而 論 机。

年代距今已歷若干年所造是否堅固今後尙能留存幾年

(二)折舊: 依照上述種種房屋愈舊價值愈廉。 但尙有一點亦 須 加 以注

意。 即房客對于房屋之使用若何有時 年 代 甚 近而房屋已不堪逼視矣。

料 因 折舊可按下表增加率計算之 此 對於 、折舊: 法 中。 必須另行估計此 種特別情形關於普通房屋之材

第二年 第 一年

百分之五。 百分之十五。

九六

第三年 百分之二十五。

第四年 百分之三十五。

第五年以上

第五年

百分之四十

每年加百分之三(以上折舊成數要非一

相等須視住戶之使用如 何爲定)

如

不合者對於租金有否關碍。 何種式樣或中或西現作何用是否合于潮流

(三)式樣。

所建之屋為

拆卸是否容易蓋鋼骨水泥材料雖造價頗昂而拆時所費之人工 係普通磚瓦木料抑係鋼骨水泥如為上等建築材料翻造時

所以估價者遇有此等情形非但不能估增其價而當減抑之

五)租金(即房金)— 現收租金是否適當將來修理後能否增加租戶付

租 有 無拖欠或困難等情。

第三十二章 在估價時首須查明該屋是否用自流井抑或自來水如爲自 估價 法

來 水者。 每月須費若干。 (昔包水制每月按房租收入之多寡計算尙易

費確實幾 確定總數令改爲水表制雖在水量 何誠屬不易之事)乃在租 限度內得知其數若要預知每月水 金內除去: 上述水費及公弄電燈

一幾何。 年租保險經租管屋人等一切費用外每月能剩幾何可作投資之

地捐、

九八

九	
九	

who yillo as with						h			····
產業坐落	7 dt des		tirt			p.s.			號
	永租契		<u>#</u>		<u>.</u>	號	4.0. P197		
執業憑證	田單	保	品	圖	圩	號	地册		號
	土地執業	超		字第		號			號
畝 數			畝	<u></u> <u>另</u>			毫		
毎畝價値	估價				兀				
中队间阻	市價				元				
	最高每亩				元元元元元				
臨近市價	中等每前				龙				
	最低每亩	大需位	1		元				
地 叚									
地 形				坐		朝			
環 境									
交 通									
轉角									
沿公路			IJ	R					
離公路			ß	R					
空 地				1	i屋				
房屋式樣	中式	市员	· ·			住房	層	幢	
	西式	住与			公	庽	寫字間	引	冒
	半西式	市月				住房	層		童
	(上等)	(普	_			木料		粉刷	
房屋材料	水泥鋼帽							粉刷	
	鐵料	<u> </u>						粉刷	
基 礎					屋頂	i			
高				呎		<u> </u>			
房間套數			房	間		裝	修	大	小
浴 室		की	水包				4氣		尾梯
自來水	電燈								
何時建造				/11	-			·	
房 金	毎月收銀	<u>*</u>				全年	共計銀		
單位價值		(貨	r.)	··· 	%(.		尺上或 了		元
減折舊	·		<u> </u>		<u>, , , , , , , , , , , , , , , , , , , </u>	<u> </u>	- 1.004		
地價									
屋價									
共計價值									
備致									
中華民國	年		F	3		日作	:	作者	
丁华氏图	<u>-4-</u>]		P TF		丁上生	

上海地價估計師及測量師公會所定收費之標準(譯文)

(一)强迫讓地之估價。

地產達二萬兩者。

收百分之二五。

約八萬兩者。

八萬兩以上

最小額。

收百分之一。 收分之、五。

收五十兩。

出席土地委員會法院或仲裁會除外如標準五。 關於讓地增價一節如在租界內取費另計

(甲) 遺囑檢認之估質。

(乙) 關於仲裁人交付估價之件

(丙)獨家估計師爲雙方之估價

1100

(丁)火災損失及火險之估價最小額二十五兩

達一萬兩者收百分之一

約四萬兩者收百分之、五

約五萬兩者收百分之、二五。

約四十萬兩者收百分之、一二五

四十萬兩以上者收千分之八三

、備註)若同一地主或數地主須同時估價數處不同之地產而相距過遠或其式樣顯然不

同者取費當分別估計。

 \subseteq

報告賣主或買主之估價不包括作爲仲裁根據。

押款之足值估價

聘有估計師會同估價者爲除標準(一)之任何用途所估價外費按標

準(二)所收者取百分之六十

第三十二章 佔價法上海地價估計師及測量師公會所定收費之標準(譯文) 110 |

回

爲公司年帳單用途之估價或意見

代慈善團體估價。

修正自訂之估價。

價當面議。

 $\widehat{\Xi}$

在上海出席土地委員會法院或仲裁會取費最小額每日或不及一日

收銀七十五兩。

介紹費及佣金。

地產出售 收百分之二、五

協議抵押借款收百分之一。

租地造屋交易收百分之二、五照十五年租金計算 租地交易(非租地造屋)收第一年租金百分之五。

第三十三章 買賣法

値 賣 接或經掮客或由報紙廣告介紹而其買賣辦法均屬一律。 認爲合意則雙方約期談判談判前須注意下列四項爲先決問題。 方開 業主以地產出售於人稱爲賣方出價購買之人稱爲買方買賣雙方或係直 出售價後買方從事估價丈量 (參閱估價法及丈量法二章) 依照成交程序進行在 如該產價

第一節 (一)公産

規定期內包 各人同意是否全體出面抑或一二人具有全權明瞭後買方 過方爲合法爲避免日後糾轕計在談判時買方須澈底詢明賣方事前曾否徵得。 公有之產業出售是項公產不能專憑一二人之主見務須該產有關係人全體通公有之產業出售是項公產不能專憑一二人之主見務須該產有關係人全體通 公有之產謂之公產但非官產例如某院某團公有之土地或大家庭中各房 無人 出 而反對者則事屬妥實方可談判其他事件。 如能登報聲明而 在

(二)私產

第三十三章 買賣法

求 各 人同 非 屬 意。 公 有 但 爲 之產。 可靠 卽 計。 爲 亦當 私 產。 一經過合 亦 卽 私 法手 人 之產。 出 售是項 產業。 雖 無 須 若 公産之徴

爲 避 免是類 糾 轕 亦 須 有同 樣證 明之必

完 情 在、 屋 須 如 毎 全 形 多 到 合同上註明。 間 爲 場簽字我同 各 租 交割之先 自 題。 土 地造 常 有 己 地 居 上 致 不 住之屋 發 同。 屋。 建 業主 有房屋 《全由合同支配庶免意外争《忽然焚燬其損失應歸買方》 亦 有 生 國 訴 須 屋 計。 雖 則 宜 興造 訟。 __ 無 連 此 尙 在 解 屋 同 有 項 作價 訂 者 决。 辦 ___ 立合同後。 最 節 尙 法。 出售者當 多種 但市間 須 好另立一推 注 意 種 立 方抑 者。 問 每、 即遷移。 執。 題。 有子竊父產以出售兄盗弟業以變賣、續在歐美各國丈夫出售私產其妻亦 卽 查 姕。 賣 或 或造 讓 未 明該房屋是否係 方 賣 保 屋、 據。 在訂 方。 價 險之房 屋於 。 否則買 此 尙 立 爲 未 方藉 此 極 付清, 種 難 賣 :或另有 合同。 業 交 雖 口 解决之問 違 主所 付 已 葯。 **一成就。** 須 定 此 特 銀之 租 造。 亦 别 題。 因市 地 而 不 注 後。 最 其 因 未 間 房

不

注

意

也。

四 墳 地

完全遷 地之後嗣 能遷 買 是否 定銀之成數。 銀前萬不可率然遷移) **全產抑係私產如屬公產一** 賣 確爲 移 雙方先訂立合同買方付給少許定銀 偷 時買 葬後。 出 售產業 該墳地之後嗣倘于上述事項 而發掘墳墓則罪有專條奚能草率從事 以及保 主 再由買方付清全數價 權代遷移 中。 內 人等等均當特別注意 有 由資 費用總之承購此項產業事前必須調查確實該 部份或 房搬移墳墓他房是否完全同意。 方負責請地保出立遷墳據規定日期搬 目亦有在定銀 全部份係屬墳 不生問題則於訂立合同內之條文預 以免日後發生意外枝節須知 (賣方在未訂立正式合同及收得定 地則 乎。 中暫扣幾成作爲 應 如何處置 如爲私產出售之人。 以普通 賣 移墳墓俟 主逾 非該墳 **於產是否** 情形。 期不 付

得 地 捐 多少。 各項 除 以前 上述 問 第三十三章 題。 四節外舉凡每畝或全地總值及中證佣金歸 有 處處務 無拖 欠。 買賣 須顧到逐項予以談判經雙方互商之下訂妥條 曾否訂立 法 長期合同的 以後有 無 困難。 其他 何方擔覓房租 自 來 水 、電燈保險 件。 方始成 收 取月

交(意卽談判告終)舉行交割交割之方法有三分立卽交割定期交割與過戶手

續三節附列於後。

第二節 立即交割

買賣成立後在一二日內卽行交割者謂之立卽交割爲期至速至多亦不過

三星期卽可交割淸楚當時賣方具一應條應允一切條件及出售總價買方具

取銷及至約定日期卽行過戶買方付價賣方繳給執業憑證或係田單或係土地 要條作願意承購之表示由介紹人及中證具名蓋章雙方交換俟過 戸時 作廢

執業證或係永租契或其他憑證手續各有不同詳後文過戶手續一節

附賣方應條

今願出售坐落 路 册永租契第

號計 地 畝 分

厘

毫與

地面上所蓋

元

號

局

地册

第

及一 切建築物計凈收售價國幣

有之房屋計

正 一准於 年 月 H 午 時過戶(銀契兩交)並將雙方所

議定之一切條件開列于下

如有一 方違約應覓相當損失責任

特立此應據爲證

中華民國 牟 月 H 立某某簽字蓋章

附買方要條

今要買定坐落

路 册永租契第

號

號計地

局地册第

畝

分 厘

毫與地面上所蓋

及一切建築物等令以國幣

元正

切

時過戶茲將雙方所議定之一

日

午

買定准於

年

月

有之房屋計

如有一方違約應覓相當損失責任特立此要

買據為證

條件開列於下

中華民國

年.

月

H

立某某簽字蓋章

註)亦有在談判告竣時買方繳付全部購價中之一成至三成作為定銀同時買賣雙方各立一

據為憑。

第三十三章 買賣法

二〇七

定期交割

成交後如雙方或一 方尙有種種問題不能立即交割者則行定期交割所定

期 限有半年者有一年者亦有 一年以上者經雙方同意酌定然後訂立買賣合同。 紙爲

由受買人出賣人保人介紹人見證人共同具名蓋章一式兩紙雙方各執一

證合同定立後買方繳付總值中之一成至三成作爲定銀賣方則以糧串。 單交給買方以示誠意一俟到期進行過戶手續(詳後過戶 ,手續 節 同 時買方 或 地捐

交付全部價銀賣方繳付全部憑證至於以前所立之買賣合同同時取銷作廢

附買賣合同

立買賣合同

(以下簡稱受買人)茲因受買人願意受買而出賣(以下簡稱出賣人)茲因受買人願意受買而出賣

人願意出賣全部地產房屋詳列於下

以上全部 地產房屋雙方言定共計價 國 幣

書立本合同之日當由受買人交付出賣人國幣 元正 作為

元正

(佣金在

定銀(不另立定銀收條)限雙方於民國 年 月 日之前交割

買賣法

清楚如受買人不能將全部價銀(除已付定銀外)付繳出賣人則受買

人 所付之定銀當願充公如出賣 人不能 將

過戶 典受買 人或

實人不能履行本合同者則受買人可逕向保人追償之雙方各係自願 不願出賣則出賣人當然亦照受買人所付定銀加倍償還受買人如出

各無反悔特立此買賣合同一式二紙各執 一紙爲據

保人對於本合同所負義務及責任完全明瞭願意負擔保責任並 一願地

棄先訴抗辯之權如出賣人不能履行本合同者則保人願立卽照出賣

人之翻款賠與受買人决不推諉或延宕爰 一併署名蓋印於後以資證

明

中華民國

年

月 日立

受買人

出賣人

保

二〇九

介紹人

見 證

第四節 過戶手續

證。 契以及其他憑證所行過戶手續各有不同分述於下。 永租契收條割單(或割照)租地合同(或連同地面上所蓋房屋)永租契公舘 買賣設已成交當卽過戶交割其手 續視何項憑證而行計有田單。 土 一地執業

(二)田 單

發行 方將 本身實不能過戶也(與田單同等之憑證其過戶手續亦略同)在交割時除賣、、自成豐五年以來田單上之原有戶名從未更換故田單雖能買賣授受然其 所 田單糧串等交與買方外如在上海市政府管轄區域內尙須向該區 (滬南區歸上海 市總發行所)購領不 動產絕賣草契一紙填 明 契紙 坐落 畝 分

簽字證明即向分發行所(或總發行所)繳納辦公費(一稱手續費)約一厘。 地甲以及出賣代筆經中人等蓋 (照

保

戳

或

數價值買賣雙方之姓名由當地當年地

轉移稅 契價 價・岩・ 過 得 領 述 主 百分之二等等) 由 加 年仍 间契紙。 費百分之五地保蓋戳費約百分之二中證費約百分之三手數料 主 乃可以之向册書處註册過戶矣同時土地局 戶 地 征 證 干務 (計算) 轉 續 隨 保人等簽字蓋戳俟 八厘。 不 者。 移 卽 至 例行 則須 須照實寫明不能過於短。 轉 士. 稅。 土 换 地 領 地 (照契價計算前曾附加過戶費百分之一建設特捐百分之一。 东 - 者該局. 局 照 土 局 取 地執 四聯 原 納 動 在 投稅過 定稅 產賣 契紙 稅後領 業證 即函知公安局派警會同地保傳拘業主勒令繳納至於賣 收據單一紙後復向該所領取正式不動產賣契紙 上註 契紙三聯收據單四聯收據單以及田 額 声。 -----雙方 取該局 切手 每百 (如能隨帶 明 元 於立契後三 稅 續辦妥後得主(卽買主)遂可 少。 加 額。 及 因 征 財 加 田 該 八 元。 蓋 政局 單及一 局 局 如 個 會 得 印。 印之收據。 方面 月外 以 至 並 年. 最 六 在 糧 六個月· 過戶證 近 個 因整理 串者 地 月 價。 以 則更 内。 外。 土 星 或 上 估 加 地證據關係當 加蓋 單等見前 不 期 執同 佳 征 價 向 後。 繳 册 + 該 稅 卽 照 JE. 訖戳記 二元君 草契紙 轉移 作 局 町 納 照 寫 例 證 憑 市政 参攷。 張。 行 收 稅 費 逾 令 得 上 據 額 及 及

此

稱官契)

上

海

市

動

絕

實

草

契

外所有未歸市 政府管轄區域內之田單買賣仍 須向上海縣政府請立紅契。

字第 號 市 上 海 根存契草賣絕產動 不 之動不 種產 類 # 華 · 模契 項事應 民國 落 坐 不 東主 四 南至西至北至 年 至 賣 主 웇 主 買 樣 人證中 月 數献計 數間計 期日契立 價 契 H 數張契原

號契價銀

字第

海

市

立 一絕賣

今將

業坐落

圖

字 **圩第**

號

收足不另立收票自交割之後聽憑現業過戶承糧自 舆 內 奥 重複興賣以及他人出頭爭論惟現出筆人一力承當此係三面議明 **治各無反悔恐後無憑立此絕賣文契永遠存照** 樂主毫無干涉永斷葛藤不准找贖產係 則 田 名下永遠管業當日 草 契 畝 分 憑中照 釐 時估價得受契價 毫實因正用央中說合情愿絕賣 業與遠房近 種自居或出 族毫不相 召 干 取 兩 正 如有 相 租 如

均

數

計開 附交

草賣絕產動不

契

紙

四

址

東

至

西

至

南

至

北至

字圩第

號 戶 名田單

紙 上首 姓絕

允

立絕賣 文契 經 中

中

華民國

年

月

H

代舖 圖 地甲 地 保

筀

保

承領草契限十日內領域上海市土

地局印契遵章粘同投稅逾限作廢

過 戶 證 允

樣

處加 計 漎 **±** 槪 開 由 地 不 蓋 不 局 准 稅 動 爲 訖 給 過 產 契紙 年 出 戳 發 圩 戶 卌 記 過 人 持 分 書 戶 收 付 發 證 存 删 扩 事 過 書 所 凡 戶 處 隨 X 證 憑 契 民 月月 典 後 證 戶 田 應 過 發 買 按 万 領 本 月 該 韼 市 彙 册 人 不

解

本

局

査

核

此

飛

應

於

投

稅

攡

過

Fi

交

由

本

動

產

至

本

局

投

稅 之

後

方

准

過

Fi

書

應

卽

照

過 時

不

得 帶

留

難

如

無

稅

訖

過

戳

뎚

者

稅契

本

過

戶

Ŀ

海

市

戶

H H

證

尺

國

受

尺

國

兄

國

年

月

 \mathbf{H}

册

書

戸

過

入

万

承

糧 過

加

戳 發

Jī

列

||||

過

一證第

由

分

畝

經 元 厘

毫

民受 發紙海 國人 行領市 計所證土 開應人地 將應局 發於為 出投給 年 之稅發 過時過 出圩 戶送戶 證由繳 人 月 照本驗 填局單 號 緞稅事 驗契不 H 單處動 按蓋產 月戳契 送發紙 計 局交分 價戶 銀田 查投發 驗稅行 立人所 畝 此持發 繳赴給 驗册契 經 分 單書紙 發元 備處時 繳憑隨 證發 厘 過過 戶戶 毫 各證

號

四

中華		之動不 種産 類	
民國	 		項填實 事契 應
		落	坐
		 東至	坐四四
		 南至	
	 	西至	
年		北至	至
		 主	賣
		主	買
		人記	登中
月		數亩	次計
		數間	計
		期日	契立
		價	契
		額	稅
日	•	數張	契原

字第

號

根存證戶過 受人 訖戳 民國 用契紙時隨發 上 海 記 市 計開 卽 土 由過 地局 戶人持證前往册書處過戶列册立此存 過戶證一 爲給發過戶 年 紙領證 證事 出圩 各戶持契投稅應 凡 人 人 民典買 月 號 本 市 將過 不動 戸田 計價銀 產向 根備 H 戶證送由 不 查 畝 動産 本局稅契處加蓋 分 契紙分發行 經發 元 厘 所領

毫

稅

名下永遠管業當日憑中照時估價得受契價

升

內

海市土地局發行不動產賣契紙

一海市土地局發行不動產賣契紙

字第

號

今將

立竇契人

图

第

業坐 落

蕒 芁 IF. 賏 如數收足不另

號

正用央中說台

情願

絕

實因

字圩

號

字第

紙契賣產動不行發局地土市海上

遠存

照

計

開

四

址

東至

南

惟現

出

筆人一力承當此係三面議定兩

相允

治

各無

反

悔

恐後無憑立此絕賣文契永

斷葛

藤

不准

找 贖

產 保

業與

違

房

近族毫不

相

干

如

有

重

一複典賣

以

及

他

人 出

頭

爭

渝

立收

票

自交割之後

聽憑現業

過

戸

承

糧

自 種

自

居或

出

召

取

租

均

興

失

主

毫

無

F

涉 永

至 西

至 北至

中華民國

年

月

日 立

賣

契

¥

中 人

元

稅

銀

角 分

厘

海 地 產 大全

八

憑 批 單。 者。 交 미 給買 請 該 主。 局 另 滿 换 月 新 證。 後。 得 主 須 另 (即買 繳 證 主 圖 費) 口 持 該 同 局 卽 領 將 證 舊 單 到 證 收 局 巴。 調 當 换 新 場 證。 塡 給 倘 領 所

買 换 租 條。 係。 者。 立 特》 除 契 契。 必 在 方 永 大經營地產者。 係證 約。 此 應 因 應 租 領 聲 轉 契 由 注 出 由 得 上 售該 請 蕒 買 意 换 時。 永 轉 方 上 方 永 租 發 部份 永 租 文 項 换 具 領 生 契 契之手 〈産業 租 永 各 其 殷 後。 取。 租 者。 契 項 他 方 實 並 賣 契 收 舖 辦 者。 由 可 困 方須 而 續 雙 法 條 將 難。 保 可 將 尙 是項 方 外。 頻 故 具 未領得 繁嘗 請 先呈請該局 名 洋 並 此 項買 蓋 受縱願購者亦須視賣方之爲 契 須 商 將 有、 戳。 通 所 紙 水 之時 半年後 賣 以 租 給 暼 知 之收 雖、 洋 防 舖 契 收 商 期 將 保 已, 十 方 成、 條 聲 條 **#**1, 土 等 地 業 始 地 交。 過 局 明 向 取 證 主 轉 Fin 該 外 銷。 而 杳 産業 出 賣 有 此 劃 此 出 如 (方之責) 分後。 售買 糾 外 簽 者, 種、 有 生 轕。 在 己 收、 方可 易 經 條、 或 交 方 買 任 年5 割 主。 濟 他 如 恐 循 時。 以 欲 後、 過 寶。 種 慌。 雙方 仰。 其 後 첾 而, 未、 承 不能 轉 購 告 或 間、 係。 竣。 其 危、 並 出 是 不 須 能 之 他 險、 須 轉、 頂 永 關 轉 收 出

毎

亦

敢貿然承

人若

往

日

信

譽

業 受買い 者能先: 須先 之買。 可 何。 主而將欲購之另一半核對果屬穩妥設或另一 之不得稍有疏 地 **| 者亦較承珠**| 不 執 成交時除買 業證 方。每 愼 將 須、 割單 作一度丈量確定 照 在, 也。 第三十三章 五 四 交割 或 多。 或 單 永租 購 (或 割單 租 先。 賣 地 轉 其他執業憑證之步驟爲 忽、 向。時、土。具、 向。 照) 契者。 一合同 换 或 雙方向原 也。 買賣 地産。 地當局。 立、 割 土 照等 思慮 則 或或 地 法 (畝分四址) 手 執 其 連同 地主 業 續 田 查詢該地能。 周、 別之買賣へ 證。 較繁。 單(或照)之眞僞固當首宜 上蓋 一(即出) 俟 一者較爲週到否則終 但 土 房屋 依 地 (租人) 照土 繁瑣於交割之先能 否轉給永租契為斷可知合同以防日後發生困難: 局 調 過戶外尚須另行 查 地 半割單 清 局 現行定章。 楚後 。 嫌草 方可 (或 注意縱屬真 率易於受愚買 割 立 凡 訪 訂立 契交 照 割 明 九 其 承買該 照 其 出 割。 割 己 他 售合同。 單而 此 單 經 手。 等買 轉換 半之 腕。 項、

在

收、

靈。

如此可免日後發生意外轉轉也。

(六)永租契(即道契)

永租契過戶計分兩種一爲小過戶一爲大過戶茲分述之。

(子)小過戶

與業主時必附給權柄單一紙(參閱第十二章上海土地執業憑證之類別內永 租契及權柄單各節) 業 主掛洋商牌號轉得永租契後該洋商(一稱代理行家) 嗣後業主如欲將該契所載之產出賣或出押在手續 在轉交永租契 上當

向掛號洋商處聲請過戶在過戶時買賣雙方須簽名及蓋章存候備考先由賣方 通知洋商並請將權柄單過戶繳付過戶費二十五兩俟新權柄單出後賣方連同 永租契交給買方買方將全部總價交給賣方領取上述單契(俗稱銀契兩交)

註)上海現有頗多行家小過戶費有時須收五十兩(分退戶費二十五兩及過進費二十五兩)

更方繳付現時歸河方担負無有定例視雙方在談判時如何議决爲斷。 實質雙方各任其年此種需索殊覺乏理在事實上祇應有二十五兩之收入此數昔日多由

土)大過戶

買 不同。 領 戶 聲請過出 即所謂大過戶是也今若賣方所掛之洋商 元俟一切手 上述小過戶手續向甲商更換權柄單俟小過戶手續辦妥後。 がた 方當 事 為许 將 署聲請將 依靠之洋商而另易別家洋商者則根本上須調換掛號行家故手續較繁此 制 永 (參閱第二十二章 一商物 係故 將欲 租契買賣成 Ŀ 下 不 續辦安後復送該館專署轉交乙商卽由乙商出立權柄單連同 過 張 取費較昂洋商 納 先經過小過戶手續) 入 水租 永租契過戶註册聲請辦法見後應繳之過戶註册費各領署略 永租契二套送請土 倩 交後例 契過出 形 通知乙 領事 費 領向 本人之產業。 商: 銀 Ħ. 庶 洋商處過戶另立權柄單但買 署土地註 十脚 地局 由業 兇 日 過戶 Ju Ŧ \mathbb{E}° 後 發生 册 無 (卽買方)向甲商聲請將 爲甲買方則 闵 加批。 補契過戶等費」各節) 須此例)然後由甲乙 此次過 **「隔膜)** 土 地局當 在買 出 屬意之洋商爲 日後該契即 取 育過戶時! (亦有由賣方直 批註 方 每有不信 永租 兩商 永租契 與 雙方 該 甲 乙。 契費 管領 向該 商 (事 永租 完全 任賣 大 依 有 管 過 接 几 前 照

契交與業主(即買方)業主應納永租契過進費二十五兩正。

註)以上所述之大過戶雖更換所掛號之洋商然因永租。 地 局 及 領事署在原有永 租契上註批而 已可無 須另換永 契仍 在同一 租 契。 **領專署註册故祇須由土**

向領事署聲請永租契或公舘契過戶辦法

、永租契

請該 項手 署遂將上下 領 行過戶手續(事先買方當將事實通知買方領事署)除函請土地局另行覆丈外 稅項收訖後遂卽檢取該張永租契連同存卷之契備文送達買方領事署會同 $\widehat{\mathsf{H}}$ \circ 事 續 賣方洋 署 管領 此 即于 項過戶手續完備後冊 亦 略 事 署移 同 兩張 永租 商用聲請書連同業主永租契請求領事署將該契過戶於買 偷欲將永租契轉換國籍者則手續較繁先由 契後簽名 轉於某國籍 永租契送請土地局過戶批註辦理此項手續所需之時期。 過戶若爲英册者四天後 程人或某? 需其 他手續或契據矣。 公司 執管賣方領 兩 (其 方到署簽名備案該 事署俟 他 國籍領 賣 方 ___ 事署辦 將 切 手 永租 方洋商。 續 契呈 理此 不逾 辦 領

地局 尙 須 征 更換買方國籍新永租契三張。 收轉換補給永租契等費用及第二十二章領事署土地註册補契過戶等 $\widehat{}$ 切費用參閱第二十一章上海 市 政 府土

費用各節)

一、法公館契

同公館契送至領事署領事署逐于該契背後簽名並註明於某年某月某某日由 某某轉移于某某等字樣後卽行給還買方執管 買賣雙方備買賣契三份詳載交易之條款雙方簽名各執一份其他一份連

第五節 分期付款

保 數過鉅買方於短期間內力難措繳乃由雙方協商妥善訂立契約分期繳 每期爲若干月每次應付幾何以及共分之期數等均須詳細規定載 執行 人等會同簽名蓋章 交易雖已成立而買方付款非全部付淸者其情形有二(一)因全部價值爲 一切權利(二)因賣方所售產業其執業憑證爲田單或同類之執業證買 以資憑證遇有到 別期不繳而 不 照約履行時賣方得 明 約 依據 付。 內。 關 由 契 於 中

此種分期付款之唯一理由係恐賣方舊有田單、 方 契之故也以 因 特 種 關 係。 於 付 款 時。 扣 留 全 部 價額 不能 轉證。 俟 永 租 或不能如期 契轉 出 後。 轉出 再 行 永 繳

客向 購價 暗 之五郎一百元 定永租契買。 主 賬 份 付給(付給之時無論公司或個人多在交割清楚之後)但間有手段靈敏之 發生爭就往往有功敗匪成之歎曩昔此項佣金大都概歸賣主覔擔現則 房) 給 じ之か 買 雙方索取者亦 掮 蕒 客。 至若某某數家地產公司則較爲苛刻不論購進或售出公司方面均須扣 之初對 第 防 份給賣 賣約 六節 寡與有無糾轕而定其間 日後 内 於掮客 取五 取百分之二 方 有之固難執 佣 損失起見故有此一法而賣方對之亦多不否認。 元此指普通而言並非固定也在買方須視該地正 經 金 理 佣金之多寡 人(卽失主之賬房) 、五卽一百元 ----而論 應歸 略 有 也至佣金多寡之標準須視 中之一部份。 出 何 方担 入。 內取二元半田單等買賣約 佣 份給買 金全部有 頁。 務須 方 事 經 時 先 議妥否 尙 理 人。 須 《分爲三份 執業、 卽 則 憑證、 得 價、 取 必 百 致 由 卽 分 而、 臨 租、付。

除 公司等交易繁多希圖後來交易亦多樂于遷就之 佣金總數之半在掮客方面因迫於經濟關係或以正價甚鉅佣金 可觀或以該

界七節 合同之重要

顏難 權。 先加以多量之考慮及深切之研究不爲功也。 |利與責任開始確定而受束縛矣因簽名蓋章之後除非雙方同意其規定條。。。。。。。。。。。。。。 變更是以欲免意外經濟之損失及杜絕種種糾紛則非於合同正式簽訂之 **成交之初商訂合同至爲重要蓋自合同一經簽立發生效力時則各方面之**

結論

嗣後 之購 劇可名之曰複雜過戶例如原業主甲曾因需款將產業抵與乙(卽過乙之戶名)。 於買賣過戶時之手續首應由乙過戶與甲次則由甲過於丙再由丙過與丁手續 産款項で 甲復將產業出售於丙而乙之借款卽以所得售價中之一部歸償之孰知丙 上述各項過戶外尙有一種複雜過戶以其關係複雜故過戶手續亦較繁 又向丁 處借貨而 來。 (意即將所購之產抵押於丁) 按照上述情形

買賣

法

地 產大全

雖覺繁瑣但依法定順序(寗 |可多出過戸費) 有不得不然者否則日後發生糾葛

不 能確定該產之正式移讓人也

附上海市不動產轉移中筆費及地保蓋戳費計算法

(一)中筆費計算法

中筆費依買賣價格之大小規定下列四等。

- 一千元以下以百分之五爲限。
- 一千另另一元以上一萬元以下以百分之四爲限

第一之一千元照百分之五計算自一千另另一元起至一 萬元止照百分之

四計算。

一萬〇〇〇一元以上五萬元以下以百分之三爲限

第一之一萬元照百分之四計算自一萬○○○一元起至五萬元止照百分

五萬〇〇〇一元以上以百分之二爲限。

第一之五萬元照百分之三計算自五萬○○○一元以上照百分之二計算。

(一)地保蓋戳費計算法

地保蓋戳費依買賣價格之大小規定下列三等

一千元以下以百分之二爲限

一千〇〇一元以上一萬元以下以百分之一、五爲限。

第一之一千元照百分之二計算自一千〇〇一元起至一萬元止照百分之

一、五計算。

一萬〇〇〇一元以上以百分之一爲限。

第一之一萬元照百分之一、五計算自一萬○○○一元起照百分之一計

算。

計算法說明

第三十三章 買賣法

價值二千五百元其中筆費按照規定標準第一之一千元爲百分之五計算計五 百元爲百分之三計九元兩共計四百零九元餘可類推蓋戳費計算法同 價如係一萬〇三百元其中筆費第一之一萬元爲百分之四計四百元第二之三 十元第二之一千五百元爲百分之四計算計六十元兩共計一百一十元上列地 一千〇〇一元起至一萬元止應照百分之四計算例如甲經中某向乙買地一方。 一千〇〇一元以上一萬元以下其第一之一千元應照百分之五計算自第二之 爲避免規定百分數級內計算不公起見每一階級均分兩部計算如價格在

学三十四章 買主須知

産任 刹 今 决斷之買主必易受虧反言之亦恐得不償失是故爲買。。。。。 地 首 可斷然落 取蓋今世 當 削 那間機會立逝萬事端在人爲豈可失之交臂爲個 姑 交易較任何營業爲繁重其出入影響於資產至鉅設非胆大心細有先見富。 受買 Mi o 何 放 不論買 X 心心 膽 (産業在 購。 俱 進 量。 必。 主係私人政係公司經理人要當富 道 有 是 對 細。 行切避畏葸不前。 所謂 於地產本身當估量其現在情形决其將來趨勢設 實 不古荆棘遍 承購之權尤其 和連而。 表 有先 面 上觀之似爲極易之事然究其內容實一至複雜之業 不能離。 見之明高人一等之買主也至於買 地其他商業買賣謀 坐失其 在同業之中爭競尤烈所謂利之所在 也。 此 外買 利雖然胆固宜 主之目光尤須高 に之非易 |有常識與才能方堪頁 大。 人或公司謀發展求利 注者胆須 心亦宜 何况地産交易哉 方之一切手 瞻遠矚最忌斤斤 細。 成利益 放 冒 (大蓋受買: 失操 人 (爭趨之一 (此重 續。 優 是 切。 以膽。 厚。 亦 益 屬 地

第三十

四

重

買

主須

知

第三十三章買賣法是篇所述乃爲買主應具之常識也。 Ŀ 海 地 產 大 全

節 鎭靜

買 主於 丈量估價預算之後設係誠 心承 購該 心地者固當時 積極 進行。 · 然切不

所 在 拒 銀 否則彼等以爲購者急欲所得遂視爲奇貨矣過分急切溢于言表凡與掮客或賣方談判時態度及言語間須含有兩可之表示。 兩 掮 或 受損。 行 客大都爲生活上之需求莫不努力斡旋遇有些小機會卽謀成功之道對。 所 利 存底 書 弊。 現 示符者。 可置 失。 非分之要求 **今地產交易買賣** 不符俾因退票藉此與之交涉 可 不。 不問。 **愼**哉。 可以遠期支票給其作爲 應付掮客 多方誘惑引人入彀爲買 設買賣業已成交 每見忠厚買主受盡此輩愚弄嘗至騎虎難 兩 方除 極 少 欲 數 佣金而支票之簽字或印鑑故意使之與 防 曲 日後 主者。 直 接 **成交外多** 應力持鎭靜確定主張識 發生意 外事 假 項。 手 下。 於地 與 -以致經濟 。 掮 客當 皮掮 初 利 客。 精。 所言 此

確 定 掮 能 否 成 功 法

判 客。 間 精い 極 不 益。 或 所持賬 故欲、 以 接 賣、 神。 意 知° 之別。 至 主 曠 逢 卽 掮 確定 客 成 應條。 廢□ 迎。 地 之性 嘗 單 交。 即俗 時: 產之坐落四址 必非 掮客之介紹能否成功。 在 及 日。 有 稱到根質各異 將成 在 地、 起。 見于 便利。 賣 捐 《之交易记 方所給。 單, 掮、 與不不 糧、 換言之卽對 客、 亦屬茫然甚至業 串, 到根是 関第 等以證 交看賬 反 多 因 由 此 他 四 於買 也。 單) 人 十九章 虚、 等掮客而 先 轉授。 或、 須、 實。 草圖 主。 倘 明、 根 主 或 瞭掮客之到、 有 卽 掮 于 之前定 致殭 抄 益 業 客) 限 並 期 襲 無 損。 主 無 局者數 出 而 或 蓋 內 售之意 不 銀 與 來。 不 克 限, 對於 根、 到 東 業 履行。 之謂 見 與否。 期、 根 主 令、 賣 不 而彼等竟四 者。 或 · 其 交 ・ 鮮 曠日 銀 大 則 主 也 也。 其 儿 東 姓 別正 名 商 爲 廢 不 爲 到 避 住 時。 根 談。 不 到 式, 出 死、 址。 根 有 者。 有 到 虚 圖、 非 之 根 損 由 直 掮 特 耗 售。 無 接

四 何 種 執 業 憑 證

掮

無疑矣。

可

立

卽

拒

絕談

判。

L 海 第三十 土 地 執 四章 業 憑證 買 主 之種 須 知 類 (頻繁計 分 永租 契田 單, 或 興 田 單 同 類 憑證

產

查該 眞僞 各類 土 地 之注意: 《之中當以永租契及土地執業證最爲穩妥手續、執業證永租契收條以及租地合同與租地上所 地畝分是否 然 尙 興證 無甚 圖符合 大 人困難惟有、 以 防 日後 永租契收條一種 丈量 示符另 須 建有之房屋等等 危險過甚以 亦較簡便但在承購 升科。 錢勿買疙瘩產良堪玩 他 如 不 田 收受 單 均 雖 नो 爲、 前。 有 須檢 宜。 買 辨 别

(五) 勿貪 便宜

也。

參閱第三十三章買賣

法內永

租

契收條

節

俗謂

有

味

從事。 急需 莫及之憾耳。。。。 水費過鉅以 現金) 蓋貪 賣 方所開 小失大恆有之事個中癥結 倘 價格揆諸古 及其 屬 過於 他糾轕問題。 低 市面 廉。 則 情形 其 事前 中 除 定 以爲可獲厚利往往以一時之誤致成追悔。 有 不 有 外子價品 特 別 殊關 種 原 係 因。 或 務 外。 畝數不 須 如 審 愼 社 確。 考慮。 會經濟呆滯。 或另有契約。 絕 對 不 能 或 或 個 操 人 切

來

(六)考察

之地一經 密。 途之建近在在均須澈底查考以免疏忽而受損 遇 爲 地 亦 貴而乙 常 也 有 地 (在昔日 買 址 拥 此 有移置界石之事 永 租 無誤 主於估價時應親隨其地考察一周對於本契等之鄉僻地產尤須稍 種 客作弊極易忠厚之買 第三十 地境於是賣方暗將乙地界石 契地產之四址均立 有 情形務須注意石。 t 有等買 水租契號碼符合且 人 移石 **蒼**勘。 抽 四章 地 地主必將居爲青貨 主大都 買主 發 生[°] 須 邊青草是否新植界石泥土有否鬆動此亦防弊之一。。 知 例 於明月之夜前去觀 主每易受愚如賣方所售之地爲 有界石註明號目。 如 地段良 甲乙 兩 移置甲地。 愐 高 地, · 拾價格此: 價 地 廉」 形 察。 於是貿然承受入其穀 相 不能假借間有 失。 同。 且 因欲 田 外對於該 處于问 單等亦多此 进 人 耳目 左右中三 因賣 地四週之狀 道 何。 (弊) 購 方貪 路。 中 故 地 蓋 塊。 價 圖厚 因 者以 買 況。 事, 則 鄊

利。

路

僻

甲

但拥

二三四

至 客 事 故 後。 將 非數 左 右 倍 兩 其 地 値 介 紹。 不 能 而 購 將 得。 中 此種、 地 隱 情、 瞞。 形。 或 名 私 自 爲、 購 抽、 地買 藏。 初 則謂 主 一受損 中 極、 地 天, 亦 不 町 可、 照 不 價 辨 到。 担っ 及

九)關煞地

時。 他、 妣。 務 對 地、 於 進、 須 凡 出之用。 顧 將 四 及之該 來 面 不通 建 則 築。 公路之地。 有 項、 不 否影 利 土 地。 也。 即當 響。 在 事實 亦須 謂 之關 局 對於 上决 在 煞地。 研討之中蓋完 此 不。 受· 在 人、 法 種謀出路之地例。 歡 律上 迎、 整 世。 稱 之地。 之日 而 該 無任 設 炎 地 在 之四 地, 何 其い 買 讓路費之給 間、 週。 **±** 另 於 有 築、 否 查 攷 關 路、 煞 地 爲、 之 形

十) 土地局處置偽單爛單方法

爲 除 單) 述、 考第 爛 明。 僞 單) 送 單 係 六 入 私 士、 地局核對 章 土、 造 之似 曲 地、 局。 單 之流 卽 田 如 單。 加、 果 弊 爛 蓋、 屬僞 內 作 單 辨 係 廢、 圖, 單。 别 年. 蕒 戳, 代 田 主 單真 久 而 必聞 遠霉 成い 偽 廢、 丽 法 爛 紙。 色 外。 買 不 變 堪字 如 主 堅持 尙 承 難 購 跡 異議設 確定眞 田 不 辨 單 之眞 時。 或 假 爲 賣 者。 田 防 主 受 單。 可 前 向 愚 此 次

亦

屬

誤

購。

而

迄

一个循

未明瞭單之真假者則斯時

之買

主須於田單收

條

註

明

上。

署之 該 出 局) 兩。 本 田 租 遂 人 契時。 地業 卽 當 欲 售 單縱屬僞品。 購 復 交 時 ___ 或 上張(或下張)給洋商。 凡 如 首 該 經 主 張 卆 付 出 由 **地一方造** 第三十 須檢閱 定 外人 抵。 地 + 絕 永 洋 土 轉 地局 對 銀 租 永 商 恐有 然買 租、 不 契 出 出 四 一萬 權、 設 契、 購 蓋 知。 立 章 永 具主决無使其作際 與權柄 作 而 權 法 租 柄、 兩。 不 永 買 前 竊 實。 柄單。 單。 詎 1. 契 租 +. 次寓 並宜、 廠○ H10 囑 後。 契 料 須 單至有 交 消 下張 防 至 其 連 知 其 目之永 向洋、 給 交割 同 將 息 永 受 外 洮 <u>l</u>: 租 愚 (或上張)存領事署中張存 契 一廢之權 連帶 商、 之 柤 經 張 人 負責任」等字樣以防作 處查 租 期, 均 檢 契 傳 (或下張) 關係而 契。 有 閱。 佈。 鴻 携 **資係領** 詢、 即有 飛 該 來 <u>-</u> 也。 確、 冥 外 1 1 閱某甲 某甲 冥。 不、 永 下 實。 人 事署之 方可交 租 音 可、稍、 不 諳 九 契 訊 介 交 杳 乃 紹 事、 其 付、 給 張。 分、 然っ th 串 張也故買· 定、 離 一廢而 嗣 底 通 地。 業 + 二三五 銀っ 後 蘊っ 領 其 井 主 現 地 否則蹈 價 詢 以 事 局。 發生 因 改 時 之洋 署 約 為 J-此 爲 (普 人 値 嗣 任 事 JF. 海 承 屬 員。 商。 仰 副 有 後 H

-

萬

外

將

仔

該

產

會

丈

轕。

覆。

轍。

購

永

方

確

實。

欲 思挽旧恐亦晚矣

(十二)旁敲 側擊 法

假》 此 及購價之鉅也故買 以 最 所有者爲 易亂 賣 丙 **掮客之口製造空氣大放厥詞斯時買主若以丙地之價** 買 主中缺乏商業道德者不惜百計千方以冀增高售價其中以旁敲側擊 主 人 (耳目買主往往受其) 丙 在承購地產之先要當估 地。 (即今欲出售之地) 其故將甲乙丁隣地亂開賬單抬高 愚弄而不覺例如甲乙 計該 地 價值是否 一丙丁同 ||昂貴| 與甲乙 B 在 後 能 丁三地 處之四 否獲 得 地價。 地賣 相 厚 利。 較。 復 法・ 深 主 因

也。

劣之料建造外表非常美觀之房屋工竣以後召租住戶 翻 |多頭者業主欺騙買方之一法也(十三)翻多頭 法以空地一方招人投標用至廉之價極 及至小租雜費養括

將另眼 逸以之出售買主惑於外表之美式樣之新兼之房屋甫經落成租戶有盈無缺。 費神傷財大則影響出售或出押貽害靡窮 相 麗。 (估價時 不過於折舊)迨後 一究內容乃眞象畢露小則陸續修

十四)交付定銀

而 時買 四 途另售他人買主固屬 **購之地在最近之將來有無高漲之趨勢**買賣成交旣付定銀雙方不得反覆如 爲防 定。 條 方背約即應負 無損失之可言反能獲利較多例 方給付 以及第二百六十條之規定) **交付定銀成數多寡不一須視該地之憑證賣方之身格信用以及總值多** (其數約總值 以後 一發生糾轕計則以少付爲 總値 中之 担賠償損失之責 中之一 無可 成 半爲 成至三成) 倘賣方**殷實可靠**。 如 何而 定銀計銀 但上海 如 理 (民法第二百四十九條第三項第二百 妥此爲 一地售價總値銀一萬元。 想中尚以對方亦必受有損失焉 近年以來 一千五百元約定三個月後交割 一定之規例 毎 多賣方甘願賠償損 丁則不 也但最要關鍵乃爲 妨多付一二成。 在訂立買賣 知不 · 然 非 合同 不料 失。 H 华 + 有 反

第三十四章

買

主須

知

知交付定銀關係重式罰銀一千五百元其於 行 千元賣主在 在三個 售給 一成藉免半途却賣有得而復失之虞也。 "月之中" 他 人至雙方交割時賣。 百元。 一切糾轕淸楚後結算該地餘利則在另行售給他人之售價 該 其餘之數較之買賣合同上 地 因 種 種 關 主 係。 依 其 〈價値 照 合同 突然增漲。 規定而 規定總 賣主 將定銀加倍償還買主計 值。 尚 了以銀 可多餘 萬二千 五 百元。 ·元之價另 內。 由 此、

有 內資本之子金押款之利息以及其他費用之子金一併列入(參閱下表)如 空囘耶今特將預算方法述明于后。 發達之際設有一良好機會 永 吾人 租 元。 契 而 旣 地 第二節 現 資 二方計 明瞭上述 僅 有 几 地 一大確係將來有希望之產業買方於可能範圍內不妨多付一 2約三畝。 種種種 萬 預算 數 千 而 手 無確 克。 現 續與各項費用及其一切利 遂 時 售價 向 實之預算不敢斷然行之豈非等于游寶 (假作一空地預算表)以供買主參閱。 他 人 十萬 作 元。 押 款 倘 六萬元。 此 時 購進逾· 为 害値此地產營業日益 將 六個 切 費 月 後。 用。 擬 六 此。 山。 個 售 例 則 月 -如 可,

知售出後能得純利幾何

費電燈費經租費保險費折舊費管屋人等費置於貸方其他與空地預算方法同文有屋地產預算方法亦同祇須將所收得之房租置於借方所應付之自來水

_	_	
Į	9	
_)	

賬 目	借方	貸方	六個月息金
資 本	40,000 —		按月六厘利率計算 1,440
押款	60,000 —		按月九屋利率計算 3,240
購 價		100,000-	
佣金		2,500	按月六厘利率計算 90 —
押款合同		500	18—
丈量 設計	1	500	18
過押主戶名費		35	1 26
常年費	!	28 —	101
地租地捐		175	630
共計息金		4,81457	4,81457
退押主戶名費	, {	35	
退戶費		35	
售 價	120,000		
還 去 押 款		60,000	
收囘資本		40,000	
純 益 金		11,377 43	
	220,000	220,000	

也。

二)房租作息須以複利計算

作息 緣 非 產 曲。 總 因 者。 雖有 値 地 近 多不 價 相 來 權。 上海 數 與 造 ·以月計。 種。 月計而以期計之使其利上生利增高利息之所而以複利計算房租亦屬最大原因之一所以邇 價 房 息 率 屋 過 高 猶 之租金倍於 之所致 慮微 薄。 也。 蓋 然該 普 約 得 年。 园 \equiv 尤 以中 地 厘 產 至 買 區 几 賣。 爲 厘 仍 而 最 昂。 不 已。 揆 然以按月房租 因 利 其 率 利 入、 息微薄 來業主之以房租 微 也。 薄而 所得 呆滯。 之原 其 曲。 典 中 地 無

第三節 臨場母亂

切 亦 如 審 須、 屬 爲 處、 查 重要憑證之一務須付與買主其意蓋以保 有 在 處愼 交割時。 確實 屋 地 產當 後。 重。 方 無 不 令賣 可, 可 論 草、 扣 何 率・除前 主 種 執業 將 付定 保 事。 否則 憑 險 銀繳 證。 單 連 下, 舉 同 次、 付 凡 全部價 交 過 坐落、 洲。 戶 在 時。 畝 險、歐 因 值。 數、 單、美 簽。 此 兀 平作為移讓房屋之唯一等各國出賣有屋地產品 浴。 瓷。 外 址、 於過 號目 章不符。 戶時買主簽²日均須仔細檢問 而 生意。 產。 名 閱。 保 外。 蓋、 險 困。 難。章。 里

第 四節 接管

現已易主以後(或尙欠)房金槪歸買方經租處經收如此庶免日後收取房金時 在 交割完畢時須令賣方及己方經租處各用書面通知房客聲明該項產業

發生隔膜也

附 通知單(甲) (買主通知房客)

逕啓者 **尊處所住** 路第

其租金自本年

月

起由敝處按月派人持

號門牌房屋

日

敝處之租票收 取又從前所積欠之租金自

月份至

月份止共積欠

月計租金

正

已由

依債權讓與法例讓與敝處矣爲特專函通知

務祈

尊處按月將 租 金付與敝處收租人以敝處之收租房票爲 憑並請

將舊欠之租金一併向敝處清償勿得運延以免糾轕是所至荷此

路

里第

號房客台鑒

啓

年 月

H

附通知單(乙) (賣主通知房客)

逕啓者敝 áþ. 之

月份起均歸

路

里房屋其租金自

所有均請交與

金一併移歸

無涉特此通知即希查照此致

路

里

經收以前如有未清之租

收取與敝處

台照

貴房客

年

月 H

啓

二四三

結論

者、作、主。 故、後、 考 經 營尙 盾、 慮 觀 経營地 之 夫 覺、 外。 上 簡 尙 述 產。 經。 易。 須 種 除富、 營買 因 典 種。 其、 地 可 有、資。 資、 知 產 本 專 購 識、間。雄、家。 買 海 木無 捉。 、無 捉。 厚。 或 地 實 土 產。 力、 地 確 n之外尚須 襟見。 當 充、 較 足。局。 其 肘。 卽 作 他 營業 之。 使、 進 有。 苦。 稍、 爲 艱 難。 討。 無 力。虧。 甚、 總 怪 影響倘 之富 方 損。 營該 nJo 卽 勝。 難。 有 資、 立。 業 す 足。 產、 以 者。 押、之、款、買、 操。矣。 押、 編

第二十五章 賣主須知

勝 म 而 圖。 今且不論 折衝樽俎之間其重要或且過之爰將賣 在地產事業 出 售地產含有 其屬於 未發達之前以前者佔多數在地產事業發達以後 兩種意義。 何種意義惟爲賣 其 爲 主 經 濟需 者利 主應有之常識。 要忍痛割愛其二爲 權所緊應行注意之點實 分列 將 如 則以後 本 矛 求 亞於買 利。 者為 有 利

第一節(一)審時機

利 主。 最要之原 利當 售出。 的 固 然不豐。 也但不宜過於拘 凡賣主之心理多抱獲得厚利之奢望此固賣主應有之追求亦屬其唯一之 可觀 以 其餘 矣。 則。 但 一衡諸當 利。 否則 例 加 如 一一一一一一 入原 甲 泥致 時市况以測 地 過 本。 於 使其資 奢。 購 失良機終且受其虧累故審時度勢臨機應變厥爲。 而 進 時其價 不幸受社會經濟影響或因其他特種 財 度將來趨勢與其經年累月徒耗利息不若 增厚復行另置 爲 萬 元。 現 他產。 時售之可 如是者輾轉數次。 得 一萬 一千元。 事 曲。 急 則 賣。 切 獲

第三十

五章

賣

主須

知

二四六

觀、辦 不 察、法。 能 其得 脱手。 前途確有切實把 失 則 不 不 僅 可 同 獲 日 利 握, 無從。 而 則自應靜待時機以求善價是皆有賴乎賣主之眼光 語 焉。 更 須 此即善於見 貧 扣 押款 機而 利 息。 不 (或 存 奢 損 望 失 自己 一反得厚利之一 利 息 較 法 之上 **₩**° 也。 如 述

(二)須鎭靜

之而 故、不、亦 報 之而能得美滿結果也以心雖欲脫手而外表以外即不離周旋於掮客買 認 紙。 爲 否 賣 主在 賣 則 主定保經濟 ----經傳佈咸以爲該產不 自 願 出 『售産業· 必須 竭蹶。 買 須顯示不願割愛之狀如此則買者必認爲良產爭先之主之間鎭靜從事毋多言多言則近張皇反引人疑慮、無過抑其價不可卒至授人以柄損失益鉅故賣主。 之時務 一良或內有 須 力 持鎭 糾轕。 靜。 毌 **完願或不** 將 實 情謀於掮 敢問津焉縱欲購 客。 亦 勿 乞靈 主當 者。 於

三)有決力

自 相 傾 掮 軋。 客 介於買 結果則賣主受 賣 兩 方。 累例 祇 知 惟 如掮客甲介紹之數爲 利 是 圖。 不 顧 商 業道 一萬元乙故增其價爲 德。 毎 見 掮 客 中 人。 爭 攬 生 一萬 意。

言其 厚。 俗 利。 稱 沙賬) ·元在實 ोग्रि ० 失良機。 遂 至輾轉曲折終成畫餅故賣主遇有此等情形務須具有決斷力勿 亦不 **「主必拒甲而就乙豈知掮客乙實際並無受主祇以** 此 外 可濫給非聲譽素著之掮客少給爲宜庶免意外枝節之發生也 對 於掮 客要求開賬。 (即出: 售產業 之坐落 互相傾 畝 分 價 · 軋貿然 格 等 貪。 便 自 副。

第二節 增價法

之參攷。 尾 出售(丁)拆屋出售方法雖多要當因地制宜適合需要茲分述於下聊資賣 出 售地產欲使價值增高其法有數種(甲) 分地出售(乙)拼地出售。 (丙) 造

- (甲)分地出售 若 何 建 藻 樂業: 而其餘地之價值亦未 主可分爲二三段或數段經 如出售之地形爲長方形面積極大在該區地段中不 必減 低。 如 此 此 所費有 劃 分後。 限。 臨 而 於公路之地。 所獲良多 也。 其 價 適 口 於任 加 增
- 拼 任 地 何之用業主 出 售。 出售之地畸形不 可設法先購隣 地。 正。或 以爲豧 過 充成 小。 或過 一良好)狹或緊要處缺一角。 地形。 然後 丼 出 不 能作 售如

《三十五章》 賣 主須知

第

主、此 則 應、 竭、 原 力為 地 價 之。 値。 定 可 較 未 拼之前爲高。 但 承 購隣 地。 不 無 困難。 第以 利益、

闲 造 屋 出售。 同 面積之地。 每覺有 屋 爲 大。 無 屋 爲 小。 此 乃 人之普通 心

也。 卽 買 主 每 於 空地 費。 估價之時· 亦 因 不 能 將 房 租 係。 作 爲 標 準。 以定 日後之 利 價。 率。

及忖 蕒 大 小相 主 遇 量 造屋 有 稱迎合潮流深切實用材料相當租金適宜否則得不償失反覺多。 此 等情 經 形。 以 事 及 前能 建 築 建造 時 之 房屋 空 租 等等 較爲 適 關 宜。 但 遂 所造 對 於 之是。 华 地 務 不 須 能 適 過 合 增 其 環

中・単・也・

拆 屋 出 售。 凡 地 產 處於 良 好 地 段♥ 位 置 相 稱。 復 在 市 面 繁盛 品 域 內 者。 在

料。 理 年 想 代 Ŀ 遠 該 而 地 拆 產 之 卸 困 價 難。 值。 且. 必可 租 戸方面聯 提高。 但 以 合一 原 有 體不易令其遷 房 屋。 旣 不 合時。 移。 叉不 因 此 相 種 稱。 種。 所 以 用 致 材

不 竭 力設 克估 法先 得 善 價。 將房屋拆除然後估價 豈 非 如 鶏、 が一人可惜で (售之應可: 乎 賣 主 欲 收之桑榆 解 除該 項 也。 難 否則 題。 而 買、 得 價。 須

等境地什九生畏減價不遑焉能加增其值耶

第三節 考察對方

校、時 之意志及經濟狀況並其平素之信譽等不得專憑掮客之口述而信任之倘對い。 並 對確實否則如屬壓鼎受累匪淺矣 另生意外此種情事每多發生於定期交割之時在交割前須將買方銀票 無誠意務須立卽婉辭却之毋多費時日設對方之經濟並不充裕 所謂對方者 即買方是也凡買方經 由 掮客介紹而 非直接者則應注意對 則 愼 防 加 付

甘 ご在 買賣合同上又須書明所付之銀係定銀柳係買價之一部分因。 H 後對方悔約不能交割

時。 如爲 定銀。 則在法律上有沒收之權。 否則仍須退還斯 節賣 主 亦 不 可不 知 也。

結論

交際決斷· 然訂 賣主之成敗利鈍全恃其手腕之高下眼力之遠近總之學識之外尤賴經驗 合同關 述種 種僅 係、 甚、 一大當注意及之一,一大當注意及之一,一大當注意及之一,一大當注意及之一,一大當注意及之一,一大當注意及之一,一大當注意及之一,一大當注意及之一,一大當注意及之一,一大當注意及之一,一大當注意及之一, 復

二四九

第三十

Æ.

章

賣

主須知

第三十六章 抵 押法

斷 則。 欲 出 購 一也茲爲押戶(將產業出抵之人)押主•(出銀受抵之人) 抵。 絕 産業 網 不 出 外乎下列二 係惟出抵尙可在規定期內備價囘贖恢復其所有權也大凡業 抵 而款不 興 出 售不同蓋一經出售產 敷暫以欲購之產抵 一種緣 由一爲手中拮据以產業權作 款 業之所 充 | 數雖其意旨各別而 有 權。 全部移讓於 通 融款項之擔保品 目的為 買 方。 而 主將產 與 原 業

雙方 時 也。 以房 發達之時交易稀少押主昧于確實市 除雙方夙有交誼感情用事外要不可漫無標準即予 必具之手續與常識分述於下。 押 款 租 作息足而 典 第 時 ---値之差原. 節 有餘。 押 款 現時 無一定須 標 準 押 卢 親押品 雖 可 價致被押戶矇 自 由 價值之高低而 開價終不能超過該產現時之價值 應承。 **蔽押數幾與市價相** 斷。 事先宜丈量與估 在 澈底明瞭起見將 數 年 前 補充經濟。 埓當 地 價 產 主

款之數其記 工部局 兼之上海地價大牛有增無減之故。。。。。。。。。。。 一參閱第三十二章估 (或公董局) 所以增加二成至三成者蓋是項估價册出版已久所估之價叉非時値 價法 出版之估價册上所估有之地價增加二 及五十九章丈量法) 也。 而 定其 確 實 價 一成至三成: 值。 쁩 通 情 作 形。 每 爲 押 按

第二節 抵押期限

縞 内 μî 方 方得 情 於定期內 活 期者。 誼 抵 押期限。 取贖。 而 定亦 押戶 不能取贖除囚情誼關係或因押戶 (取贖前亦須預先通 有一 可 由雙方議定載明合同內 於 定 期 一活者。 內 自 由 或有 取 贖利息。 知押 二定 主 或 (參閱下列房地產押款合同) 活、 者。 付 至 **、願貼若干月空息者外須俟活期** 取贖 (卽二年 時爲 定 止。 期 或 多 年 付 活 二二月。 期 間有 則 祝 翀 雙

第三節 保人責任

短 少利息等情均惟保人是問 抵 押產業押戶須另具保人擔保一 (俗稱保息保贖) 切責任至爲重大押戶 如擔保之人與押戶 如 有 到 期不 無 相 當關 贖。 或

第三十

- 六章

抵

押

法

五五

不滿。 違約 倸 者。 即難應承。 决不 時設或擔保之人無能爲力押主另有對付辦法參閱後附合同所規定之一。 敢買. 《然應承》 (以資望高深之人或個人所設之舖號作保者較爲適宜) 押戶 以頁 此項責任而 所具保人事 前 尙 須徴得押 注同意 稍 有

註)上海目今數目較遊之押款大都具有二人之擔保。 如爲 劃 租 作 息者。 則保 人之資。 稍 P 減輕。

切。

此節從略。

第四節(一)息率

業證 租作息要無固定之例也有時押主於交付押款時卽于總數內扣去 淺、 較低)以及雙方情誼之深淺爲標準付息日期事 而定 月之利息總之利率之高低待遇之厚薄全視押戶人格信用以及雙方感情深 次之永租契又次之) 押款息率高低不一以社會金融寬緊何種執業憑證 也。 押款數目大小。 數 大者較低) 前議定按期 田田 期限長短。 或按月繳 單等最 第一期或 品土 (期 付。 或 長 地 劃 執

(二)房租作息

梁 租、 管屋 抵 押品之房租由押主按月收取除去一切開支。 人看門人等費 (用外) 其餘之數充作息金。 (俗稱劃租 (如自來水電燈 作 息 地捐保險 如有 多

歸還押戶設或不足須由押戶補繳

三) 拔本付息

辦法。 當 底 減っ 繳 付 例 付第一 本利 押戶 於雙方均 如 押款總數爲 於每 一百零八元以下類推至第十個 個月當付本利一百十元第二個月當付本利一百零九元第三個 期或 極 便利惟上海現因種種 一千元。 每月付息時拔還押款中之一部份。 期限 爲 十 個 月按月息率 翻 月底。 係。 少採用之。 則所欠本利可全部清償矣此種 如此 分。 每 則下 月拔 -期利息即 本 付 息。 毎 逢 미 月 月 遞

第五節 (一)抵押憑證類別

)永租契 作爲抵押品之憑證種類繁多。 與 權 柄單(丁)永租契收條(戊)租地造屋之合同或連同地面 (甲) 田單 或同等執業憑證(乙) 土地執業證

蓋房屋(己)押款合同

第三十六章 抵押法

)抵 押 註 册 蚁 過 戸(贖囘手續及費用)

意、 地 外糾葛所有一切抵押土地憑 產 續及費用分述于后。 事業發達後投資 昔 時 地產抵 押因簡省手續及費用關 者除買賣 一證務須註册或過戶茲將各項憑證之註。 外兼經營抵押 **原保每多不** 一項爲鄭重押主之主權及避免一一項爲鄭重押主之主權及避免 · 將憑 芦自上 册或過

(甲)田單(或同等執業憑證)— 單抵 押押戶當向土地局各區不動產契紙分發行所或總發行 凡在市政府管轄而未清丈區域內之田 所。 領購

手

上海 市活典草契合同(見後)

市海上根存契草典活						
牟						
月;	字 好 第			圖則田		
日領塡印戶	號	,	デ糧戸名	畝		
	契田	•		分		
	單		紙	厘		
				毫		

宇第

號

五 四

市

海

合 契

中

11

尺

國

4:

月

H

立出

典

合

同

草

原

#

同

發行之不動產典契紙逾限作廢

承領草契限十日內領填土地局

號 契 價 銀

字

第

畝	立出典
分	合
厘	合同草
毫質因正用央中	契令將
中說合情愿典與	產坐落
	闸
	字圩第
	號則

出 主 所執 名下 巴 贖草 執 業當 契 相 H 憑 狩 原價 中 照 巴 時 贖 估 此 値 得受典 倸 兩 相 情 價 愿允典允受自交割之後 育 朋 典期

牟

比

對

田

受典人 如有 重複典賣以及他 執業 耕 種 居 住. 與 λ 出頭 出典 八人毫 爭 論 惟出典 無 干涉 人一 產 係 力承當恐後無憑立此草 業與遠 房近 族毫無 契 干 聽 韫 涉 憑

受典 人收執此 照

活

計 開計契單 紙 姓絕契 紙業月 姓田單

典

草

叫

址

東

至

南

至.

北

西 至

保

圖

字圩則田 畝 分

厘

毫

紙

契 至

代筆

申

圖

二五五五

市

有

重複

典賣以及他

X

出

鲯

爭

論惟出

姚

人

力承當限滿

囘

贖

後

睢

將

糧

戶

過

海

立契後

糖

憑受典人

執

業

耕

藲

居住與

出

典人

、毫無

干涉典限

未

滿

不

得

巴

餇

如

據比

對

相

符交比原

《價立子

放

膹

粉典

契

互換收回

此係兩

相

情

愿

允

典

允

贖

自

上

當

Ħ

憑

中

照

辟

估

値質

行

典

價

言

朋

典

期

年

期

滿之

時 執厘

此

膹 毫 立

妆

膹

合同

草

製

今典

得

名下

產

坐

客

圖

字

圩

第

號

則

田

畝

分

契 草

典

計

開

牧受出典·

生 毫 紙 紙 大附 交上

上首原質

製工

紙俟問贖日一併交還出典人收囘 紙樂戶 姓田單 保 圖字 字圩號內則

田

畝

活

承完與受與八無涉恐

後無憑立此回贖草契歸

Щ

典

人收

執

此

照

號 契 價

1 華 民 N.

同

M 址

西

歪

月

车

南至 H

X 放 贖合同 北 至 草

契

原

中

代筆 申 銀

填製 項事應

坐

ĮŲ.

Ŧ

契

稅

市 土地局發行不動產

三五. 学 八 第

驗	局地土市沿 機紙契典產動	•	》 發	
中華		之動 種産 類	/	
民		落	坐	上
國		東至	四	海
年		南至西至北	至	巾土地局發
		<u>至</u> 人身	地出	行不動
月		人部	建中	產曲
i		數亩	計	契契
	_	數問計		紙
ı		限年	約契	
ŧ		期日	契立	字
	-	假	契	第
H			種類類	號

字第

號

等簽字 手續辦妥後 領 由 紙 取上海 代筆 四。 上註明稅 領 蓋 取 人將 市 戳∘ 財 押戶 額。 土 间 上契逐項填畢。 政 加蓋局 土 地 + 地局 乃 局 地 將 兩 發行不動產典契紙。 EIJ: 局 田 (或區公所轉) 押主遂執出典契紙及合同田單為 會 單交給押主。 **乃由押戶** EII 之收據。 繳 及當 並 星期 納辨 仍由 同 地當 至 後。 土 原人等簽字蓄戳俟 公費(一 地局繳 年値 領 囘 契紙。 年. 稱手續費) 地保 納 轉移 1-據押戶 並原 地 局 稅 在 百 半 41 乃 切 分 厘 人

以 雙方訂立合同爲憑贖囘時雙方仍須到局 聲請撤銷。

- 備然因避2 免過戶 抵押每多注重担保之人而不將田單向當局過戶此種。 手續之繁瑣似亦未便 苛責。 私相授受雖於法殊欠完
- 時押戶 定例。 證 註 完全取銷時。 發交業主收執是項手續。 塡給領證 地執 抵 册聲請書並簽名蓋章聲請註册該局接收後即於該證上批明 押與 押主收受執業證後當繳納依照押款千分之一 業證。 須持囘贖之土地證到局取銷其註册之一部或全部註册部 某人註第幾册第幾頁某年 憑 單調換新 原業主須到 抵押成交訂立合同後持同 證 自此 局 易於稽查藉可杜絕 繳納證圖費。 押主之抵 某月某日批」 押權。 將 贖 即消 執業證親至土 囘之土 證兩抵之弊照土 滅 之註册等費。 矣。 字樣由局長蓋 地證繳 地局。 銷。 由 塡 該 贖 地 此 局 章 分 局 e
- (丙) 永租契。 第三十六章 人本人出抵其辦理手續於雙方訂立合同後押戶 抵押 永租 法 契之抵 押辦法計有二種。 一為永租契上所載 先向該管領事署聲 五 九 之永租

領事 請。 旋 署 由 雙方持同永租契親至領事署登記 土地註册補契過戶等費用 (各節) 贖囘時仍須到署聲請撤銷。 〈登記費參閱第二十二章

爲權柄單過戶。 (名爲永租契抵押其實永租契並不過戶或登記。 祇

更換權柄單而已) 以前辦理此項手續大都不通知洋商祇以永租 契

營業普遍押主慮日後發生糾葛遂由雙方同至洋商處辦理權柄 及原業主之權柄單。 (甚至有不附連權柄單者) 私相授受後因 單過 地 產

戶手續與買賣過戶無異其費用可參閱第三十三章買賣法贖囘時仍。

須過還。

(丁)永租契收條。 雙方成交後除永租契收條向洋商處過戶外另行訂

立抵押合同。

(戊)租地合同或連同地面上所蓋房屋 由 中之所有 中保人等簽名證明後押戶須將租地合同給予押主保管事前如能 租 地權連同 租地上所建之房屋及一切建築物作爲 ~——雙方訂立合同註明租 抵押品。 地 合同

得 原 地主(即出租地基人)同意將合同過戶者尤較妥實

次 抵 中 押款合同 押主接洽述明一切者較爲妥實押戶 押土 押合同作第二次抵 抵得之數較之普通 保管外另行言立第二次抵押合同。 押款合同亦能抵押 押承 市面 受此 押款成數爲低。 種抵 因 除將第一次抵押 抵押品價值 押者事先能 並由殷實保 押戶 爲 **遊**鉅在第 與第 增 加 押款起 人擔保 合同交給第一 次抵 次抵 見遂 押 切。 中之 將 押

第六節 到期不贖

押品移 價差 管業 期 百 後 七 押戶 或變賣及拍賣之字樣但押款到 額 十三條二項之規定可 在 過遠 讓 抵 與押 押合同上雖可註 無力囘贖而押得之數與市價相差無幾或因特種緣 不 願將抵押品 主者 則依照民法第 明到 向 移讓 法院聲請異議 医與押主而1 期不贖押主有權將抵押品之一部6 八百七十八條之規定亦屬 別期後押戶以 已叉 切 以爲押得之款爲數低微較之市 無力囘贖者。 主 權 歸 法 院 則 操持。 合法是故 曲。 可 押戶自願將抵 依照 或全部自行 反之押款 民法 第八 到

第三十六章

抵押

法

スニ

還押戶。 無、 有、 押り 效。 則 到期, 設 聲、 請法院依然 \ 或不 不 贖而 足押主得依法聲請飭令 法拍賣拍得之銀 又不願將抵押品移讓時可 得優先償還押主之本息等項如有 押戶 或 擔保 先行通知擔保人催促清償 人 飛數 補償。 餘 如屬、 剩。 交

第七節 佣金

押 款佣金與買賣佣金之算法同此項佣金滬市 現均由押戶負擔之

附房地產押款合同

後文稱押戶此名詞係包括其本身

後文稱保人此名詞係包括其本身後文稱押主此名詞係包括其本身

而而

丽

立房地產押款合同

因押戶願以本合同附表內所載之 基 地連同上蓋房屋及現 在

今

將 來之一 切 建築物品 爲抵 押品 (後文稱抵押品) 向 押 主 抵 押 國 幣 元

整

與

訂 期 如 期 内 押 戶 欲贖還抵押品 者 須照 本合同 .所訂之利率

算至本合同 期滿日止及一 切手續等費用償給押 主

保 人亦對押主表示願担保押戶履行本合同之一 切條件押主業已允諾茲

將各造允治之條件分列如下

一、押戶願以抵押品向押主抵押國幣

元整(後文稱押款)押主亦允

貸 與之所有押款 全數已於本合同簽定時完全交付與押戶不另立 收

押款之利息以 計算此項利息由本合同簽定日起每屆

[毎屆 繳付

據

次歸租金項下撥付一切按照本合同第五條之規定辦理

押戶 爲 担保其履行本合同之條件及因本合同所發生之一切責任起 見发

於本合同簽定時或簽立前將抵押品連同所有權完全讓渡與押主所 有 因

讓渡抵押品所生之一切手續費用應由押戶認付之惟押戶得依照本合同

後文之規定取贖抵押品

四、 押戶應担 保對于抵押品 具有抵押之全權毫無糾葛或 爭執並對抵押品 内

基地之 所載條件均無違背情事倘于本合同期內或押款本利未

清還以前發生任何糾葛或爭執或有任何第三者對於抵 押品主張任 何權

抵 交還 押主有權將抵 租 利 數均交與 所得 以致 押戶 押主 收 (押主抵 益 設有不足一 除 因此受有任何損失或損害者均應由押戶 押品 去 佣金及一 付本合同押戶于 中 經押 之 主正式通告押戶 切 開銷 第 (包括控追 號 地 押戶 上 欠租等訴訟費) 建築之房屋 應解之利息如 担貧完全賠償之責 委任 有 外其餘之 餘 剩

六 押主 保 押戶應于本合同期內 本 或 租 合同 現 外仍得令押戶于一星期內如數付還否則押主即得執行本合同所規定 倘 有權代其繳納所有代其繳納之款項押主除得 在與將來之一切捐稅 有 權 第二條規定之利率計算利 不 付 或 發 生其 或押 他 不 依期繳納清楚倘押戶不 款未清還以前應將抵押品內基地之捐稅錢糧 測 損害情事 息與押款 押主 本銀 或經租 須立即補足之惟經收房 加入 照 併受抵押 人 本條之規定辦 均 押款本銀 不 担 品同 負 任 等之擔 內 何 依 理 責 照 則 任 卽

押戶於本合同期內或押款本利未清還以前對於抵押品內之房屋及一

切

切

利

建築 物 如 未得押主書面之同 意均不得將其拆卸或翻造或作其 他任

處分亦不得於抵押品上再與他人設定二等抵押責權

九 並代 押戶於本合同 押戶 押戶於本合同期內或押款本利未清還以前應將抵押品中之房屋及其他 押主以抵押品所在地之比隣其他房屋因危險或其他情形有 規定之利率計算利息與押款本銀一併受抵押品同等之擔保外仍得 險費收條應交與押主保管倘押戶不照本條之規定辦理則押主有權代其 必要者押戶 與將來之一切建築物用押主之名義向押主指定之保險公司保足火險 切建築物加保兵險所有一 切 建築物修理完善使其隨時 於一星期 付其費用此項代付費用押主除得加入本銀內按照本合同第二條所 應依據押主書面之要求將抵押品中之房屋及現 期內 内如數歸還否則押主即得執行 或押款本利未清還以前 切保險費用均歸押戶按期繳納保險單 具有使用之能力否則押主有權代其 應將抵押品中之房屋及 本合同所規定之一 在 加保兵險之 與 切權 將 與保 現 來之 限 修 在 利 理 如

保險 保 合同第二條所規定之利率計算利息與押款本銀一並受抵押品同等之担 執 行 外 並 仍得限令押戶於一 本合同所規定之一 代 付其費用所 有代付之保險費押主除得 切權 星 期內將代付之保險費 利 如數歸還否則押主即 加入押款 本 銀 內 依 照 得 本

移抵 抵 款 將 由 削 押品 押主之意志為斷押戶不 應由 如遇失慎或其他災變以致燬壞其全部或 後尚有不足則仍應由押戶如數補足總之保險賠款之如何處分均應 款 移 押主領取之押主領得該款 內之房屋及其他一切建築物于本合同 抵 本 一合同 内 押戶所欠押款之本利或其 得主張任何 即移作修理或翻造房屋之用或 異議 一部者則所有應得之保 期內或抑款本利未清還以 他欠款之一 部 或 全部 由 險賠 押 倘 主

倘保 由 押 於險公司 戶 担 **頁完全賠償之責** 無論 以 何 種 原因不允賠款以致押主因此 受有任何損 失者均

+ 押主依照本合同第六第八第九等條之規定于押戶不付保險修理及捐

稅錢糧等費用時雖有權代其墊付但押主並無代其墊付之義務

押主遇有左列情事之一發生時有權將抵押品之一 部份或全部自

業或變賣或拍賣之

甲、 民國 牟 月 日 本合同 期滿押戶不

將

本利還清

時

く 押戶於每屆應付保險修理地捐以及錢粮等費用經押主正式通知逾

七日尚未照付時

丙、押戶宣告破產或陷于破產狀態中時

丁、押戶違背本合同任何條件時

押主遇前條所列情事之一發生時如對抵押品執行管業者則對於抵押

品中之房屋 及其他 切建築物之租賃及租金年 期並租賃之一 切條 件

均 有訂定及增加之全權押戶 與任 何第三者均不得稍有干涉所得租金

卽 以移抵押戶所欠押款之本利及其他一切欠項

四 押主遇本合同第十二條所列情事之一 發生時得於變賣或拍 賣抵 押品

大全

之前將抵押品之一部或全部另行轉押與他人並享受因轉押而有之一

切利益: 其轉押之條件押主得便宜訂定之惟轉押之銀數應以 押戶於本

合同 所欠押款本利及其他一切欠項之總數及本合同之條 件 爲 限

十五、 押戶如遇本合同第十二條所列情事之一發生時如欲將抵押品變賣或

拍賣 (者則變賣或拍賣所得之價銀應由押主先將變賣或拍賣之一切手

續費用 如 數 付清其淨餘之數卽以抵償押戶所欠押款之本利 及其 他

切欠項如移抵後尙有餘剩卽由押主交給押戶倘有不足則仍應由押戶

如 數補足惟執行變賣或拍賣抵押品時如有任何不測之損失發生押主

槪 不負責

押主 如根據 本合同之規定將抵押品變賣或拍賣者該購得抵押品之人

卽完全享有所有權押戶及任何第三者均不得主張任何異議或有任何

干 涉

押戶於民國 年 月 日本合同期滿時將押款本利及其他

切欠項如數還清則押主應將抵押品歸還於押戶惟歸還抵押品之一 切

費用應由押戶認付之

十八、 除本合同所列條件外如有未經規定之事項應照上海習慣辦理押主押

戶均不得主張任何異議

十九、 保人於上列之一切條件均已明瞭並願担保押戶依照本合同之條件履

行到期取贖並按期付息倘押戶有違背之處以致押主受有任何損失或

損害者保人願放棄先訴坑辯之權利立卽担覔完全賠償之責决不推

或延宕如保人於本合同期內或押款本利未清還以前發生任何情事以

致不能担保或不滿押主之意者押戶須立即另覓妥實之保人徵得押主

同意另立合同

以 上各條均經押主押戶保人完全同意爱特繕就本合同一式三份押主

押戶保人各執一份存照爲據

中華民國

月

年

日各造簽字蓋章如左

第三十六章 抵押法附房地產押款合同

二六九

押主 押戶

保人

附表

土地執業證

字第

號

保

田 單

品

圖

圩

見證

畝

計

地

册

永租契第

四

址

西東

至

以

附註

上基地連同地面上所造房屋及現在與將來之一切建築物均包括在抵押品之內

分

號

厘 毫

號

地册第

北南 至

號

二七〇

第三十七章 押主須知

於事、 後由此可知押主之責任與事務固較買主爲繁重也本章所述均。。。。。。。。。。。。。 一經購進其責任與事務暫可告竣受抵地產則旣須謹愼於事前復應防微 產業之受抵與受買其性質與目的完全各異蓋受買地產僅須注重於承購 為押·

第一節 抵押前

受抵

人

方面應有之常識分爲抵押前與受押後二節以供爲押主者參攷。

問爲直接或間接應於抵押前注意之點依次述之 抵 押 地 產亦 有直接與間接之分直接簡易間接繁難此乃不易之理也今月

(甲) 丈地佔價

不

減 略。 少幾成) 在 丈量 無論 與估價時押主所應注意者(一)押款之數是否較小於市 押款之多寡押主務須事前丈量估價不得因該產將來仍歸押戶而忽 (二) 為基地上有無建築所臨公路之寬度是否已達當局所規定之 價。 (較 市價

第三十七章 押主須知

地

聲、積 其請拍賣時因-復因此狹小或? 寸。 該 地 小或竟所 在 翻 上述 造 房 關係以致無人承購押款本息即受危害矣餘無多如事前不加注意則萬一押戶到期不 屋 時。 應 否 讓 地 築 路, 或 讓 幾 何。 此 預 防 贖。 經 而 讓 欲、 地 變賣 或、

$\overline{\mathcal{Z}}$ 防 弊

關 外 本 抱 下 對於 絕接洽。 列 利 重 經覺察立. 各節。 |要往往押戶與保人事前朋比爲奸事||經覺察立即中止談判(四)保人之人 受抵 兩 公 失。 司 =尤宜注意(一)押戶信用在社會上會有喪失其行爲使人 産業之前對於押戶之平 或 介紹 抵 洋行(公共營業機關) 押 品 人 或掮客之言 有否一契二 判(四) 素行 抵 詞 之名義 好事後各自遠颺或店舖 或 與態度是否 《轇轕等情》 爲。 八格蓋保人· 與抵押品之真為 切 勿 承 事前 誠 認 之信譽及身家較之押戶 實。 列 遇 務 於保 有 須 固 故 切 人地 關別。 實 當 甚 審 愼、 其 無從追 位。 懷疑 查。 重、 訓 以 · 放察 或 者。 遷 冤 一索此 均 延 H 丽 尤 後 於 山

丙)三不 押

業 主依靠洋商牌號將原有土地憑證轉換永租契例須將田單或他種

蓋房 號 目。 押品承租空地造屋者將事前與業主所訂之長期租地合同 列 等憑證) 理 連 不 正 曲。 契當 未 同。 紙。 爲 同 日略述於下。 間有 然其 屋 欲 第 轉 押 糧 將該 卢 串 出之前 可 旋 遲速。 向 種不宜受押之抵 轉換永租契之手續 等繳給洋 出 以洋商收條向人出抵押主未燭其眞象者每多以爲永租契號目已 契之權。 項合同 踵 外抵押者本文內列爲第三種不宜受抵之抵押品茲將不宜受抵 一百其中確有糾轕畢竟不能轉出者亦屬數見不鮮觀此 此 胹 洋 得c 種 商 遂貿 ·商由洋 洋 則 收 復 操 商收條其實質尙不及原有田單或他項 條 向 然受之孰 之我 人 作第二次抵 押品業主已將 商 國 出立收條 章 土 地當局。 知 業主 事 實 押者。 蓋轉 人適得 紙。 土 收到該項收條後 本文 地 (參閱第 换 其 憑證 (反蓋) 永 内 租契之時期。 出抵 列 領 爲第二 + 事 與 九 署雖 印向 人後。 章 士 種 田單 能 持有 地 雖 外抵 不 預 宜 憑證之足恃。 因 **(**或 則 各 地面 一受抵 押 押。 編 在 款 人 永 本 其 手 租 王 之抵 永 合 文 他 租 腕 契 之 所 内 同 同

第三十

4

章

押

主須

知

二七三

七

74

賣、是 則 受 則 抵 欲、 之後。 購者勢必望而 未 來 之 種 生、 種 喪。不 困 難。 敢、 承、 勢 所 小受以致押款本息 所難免倘到期不贖 而難免倘到期不贖 発。 無著、 而 欲 、變賣或聲 焉。 請法院: 拍、

押款 合 同

款爲 八千 依 不 法、 幸 示 元。 而 數 出 能 突告 低 因 抵 產業其抵 微。 與、爭。 此 破 但 押 危害 產。 因該產之主 戶 則 得 孰、 其 得 將 甚。 之數。 出 切優先權當屬 抵 權已 必較 時 所 訂之 歸 時 第 值 一次押主) 合同。 爲 宇 首 首 低。 向 如 次押、 價 他 矣。 値 人 主其受抵合同之第二次進而言之若在抵押期內 作第二次 萬元之地。 三言之若 た 抵 押。 至 多 雖第二次之 僅 口 抵 得 押 七

租 地 合同 (或 連同 地面 上听蓋房屋)

發覺逃匿 蓋 屋。 因、 亦 n 承 作 租 匿無踪擔保之行號同時關閉 屋之人設或偽造多紙租地会 作為抵押品接受是項抵押者 空 地 造 品。 屋 者。 與 地 產業主 所訂 閉。合、 者。 事前不易查效事後復難追索必致押。同串同奸猾行號作保在外數度出抵 倘 以房 之租 租 地 造屋合 劃 作 利 息。 间。 似 加 尙 連同 可 行。 地 然 面 亦 上 欠 所 妥實。 旦,

主

中

互爭 優 先還賞賞 權而涉訟者與其受押後糾轕橫生奚若事前拒絕之爲愈哉

(世)倘 **交之前**。 因 情誼 試收 關係。 --不得不接受上 倜 月 或二個 月 7租金(卽經) 述三種契約之一或 租)以證 虚虚實而防: 連同 地 面上 後 所 患。 盖 房屋 者押 主可 在 未

成

丁) 過戶

除 蓋 廢。 换 成另 契上 權 戳 柄 證 爲 買或謂 作質鼎造成一契二抵之弊故爲防患于未然此舉不僅不容省略且有 所 明並向土地局 預防一契二抵流弊之發生如受抵之抵押品爲田 載 原 此種手 人 向該 稍 管領 過戶。 似屬 或係 等署登 可 省。 +. 但 記 地 執業證 因, 外。 不良押戶。 卽 洋 則宜 商 往 本 向 往于事後 人 十 出 地 押 局 單。 莊 應由當地當年 登報聲明 餘 删。 則 其 爲 宜 永租 向 遺失 洋 契者。 商 地 保

戊) 繳費

重。

也。

費房屋保險費 初 因抵 押而產生之費用如佣金訂立合同費託册費 **企** 要時 加保兵險費) 修 理費房租追 欠費。 加批 及其他等等均 費過戶 費。 地捐 由 押

第三十

七章

押

主

須

知

經、房 租、 租 擔 作 費、 任。 爲 用餘若保險 此 息金此 外 押 款 節 利 單據。 對於 率c 如 押主 爲 保 利益 贖 保 名義。 爲優蓋 息者當按期 既可加增債 繳 付。 管。 設 魔權之保障で 爲 劃 租 作 更能得額: 息 者。 以 所 外之 收

則押 主 得 領 取 賠款。 以抵借 項。 此 節 亦 爲 押 主者。 所不 미 亦 知 也。

當用

押主

並

由

押

主

保

因

日

後

如

發

生不

測

情

受 押 後

關 於受抵後應行注意之事 亦有數點 茲分述於後。

接 管

造、及 收 各 加 租 租 發 或、 戶外當到 生欠 更動者須雙方同意方可進行。 切 金 如 開 不 爲 和糾葛情 劃 敷 支 外 抵 租 期另 作 息 而 息。 及 有 餘。 事。 行 押 ___ 則押 切費 雖 主 派 於 由 人 主當 用。 押 收 訂 押戶 主 取。 立 照 理 一合同 數撥 通 須另 涉。 後。 押 知 戶 即行 還。 行 單 仍 不 豧 可 得 接 須 參閱第三 繳c 充作 擔 設 管 資訟費及 或 全 下 所 部 期 + 房 收 息金。 房 四 屋。 租 章 除 期 扣 買 切 先 内、 損 除 用 主須知) 房、屋、 失等項。 息 通 金 知 經 如、 單 租 倘 嗣 知 後 所 照

乙)優先權

生 權。 此節押· 經 頁 濟 **責代付若保** 凡 恐 不 主所當注意者也。 慌。 以房租作息者押戶自當按期繳付息金遇 或 破 產 人 情 亦 無能 事。 則押 爲 注得 力者。 依 祇 照 可 合同 進行 法律手 内 所規定之一切取得優先取償之 續。 有 此 不 能 外 倘 如約付淸時。 期 内 遇 有 押 則 戶 由 發 保

(丙)押款到期

所 棄 令, 期、 則 在 先 其、 前二星期用書面通知押戶令其備款取贖如到期不贖記形在可能範圍予以同情倘因特種關係非令押戶取贖 規定之一 合同 訴 照數賠償至於保 。 押 款 抗 內不 辯 到 期 切 之權等語 - 具此語 條 時。 件。 如 押 執 人賠償 者。 行 或保人發生破產或避匿不見等情押主祇得依照 戶 權 則 不 能備款 保 利或聲請法院拍賣之。 人 節。 接 得 取贖。 如 該 在 一合同 項 而 通 商 知書後。 內 請 具 展 有 延 無論 保 或 人 續 **預**責 則 如 不 訂 が 所書 面通知保 が 可押主當 が押款 が 何。 期限 不得 賠 者押 償 表示 本 息。 異 合同 並 議。 願 內 拋 人、到、

結論

可勝數而觀其癥結所在莫不因所訂合同內容未能詳盡所致耳須根據事實詳細訂明寧使爭執於前毋致糾紛於後上海因抵押搆成之訴訟不總之受抵產業關係至鉅盡人皆知其不能草率從事也明矣故合同內容務

二七八

第三十八章 押戶須知

察毎謂 計雖不得不謀保障之道然在押戶得以周轉金融藉抒困難亦無所謂受損也吾。 押戶所應具之常識須知出抵產業所有利弊之認識當較出售爲深切也世 抵產業之人稱爲押戶出抵方法與手續已詳第三十六章抵押法本章所述 知世人之目爲受損者乃不明其原理耳然則本章對於押戶之重要也明矣。 凡因經濟竭蹶需要現款或欲購產業現款不足乃將產業出抵與人此種出 凡係押戶必處於受損地位實則此種觀念誠屬謬誤蓋押主爲維護權利 均爲

第一節 抵押前

姑將抵押之前與抵押期內分述二節於後以供爲押戶者之參考 出抵產業押戶應注意之點於表面似較押主簡易實則其繁劇猶有過之茲

(甲) 明悉對方

出抵 以前於對方 第三十八章 押戶須知 (即押主) 之信譽及資產首當有澈底之了解認爲滿意 二七九

或另 煮 外 可, 進行 阻 生 썙 枝 談、 節。 諸 其 判。 如 此 不 否 則 類。 顧 信譽者 不 豈 非 無 受 中途發生困難 將抵 累不 淺 押 品 耶。 另抵 所 謂澈 之虞。 誼。 高 底、 價。 例 了, 或 如 解、 資 竟 者。 私 財不豐者交割 行 即選擇押主之謂 · 溢賣。 或 最宜 至 取 畤 付 贖 款 也。 時。 爲 別 拖 穩 生 延。

黨。 其主張且易 %使雙方陷²。。。 于。 煩。 能

範

圍

毋藉

掮客之手蓋

因間接關係。

内,

當

以平

素

所

深悉或

戚

友

中

夙

有情

每多隔膜而於協商進行。證以及有聲於社會者爲

中彼此不能

顧。

尤

其

于

Ī

2 選 擇 掮 客

欲 不 受 液。 達 敵 累 毫 售價。 所 矣。 無 押 謀 此 手 戶 能與 但一 腕。 順 層 利。 與 實 經此輩 業 押主直接固屬最佳。 際 必 須 主 上 選擇 並 出 宣、 售 無 傳。 殷資 可靠之掮客選擇之法除個 地 於將 産. 间。 銀 來, 東 |不得| 出 參閱第三十 卽 售之價必有影響結果之惡 擁 已則有賴於掮客設此掮 有資 五 財 之押 章 賣 人理智外尚須富有 主 主須 之足恃。 知 甚至出 雖押 客係一誇誕之 則 款 押 於意 Z 戶 數 因 此

丙 毌 太固 執

三十 八 貧 抑 戶 獲 知 F

梦.

尚

有

B

應注意之事凡排戶在權柄單過戶時須將抵押過戶事

實。

向

執、 相 差 於息率之高低斤斤較量如有穩妥可靠之押主縱使息 極微。 息率。 者。 祇 求 並 出抵後不生意 無確 寅 一半或定期 標 **逢富由** 外障碍可矣此外抵押期限寧使稍寬時日 雙方 協 商而 定但 押 戸在 率 較 h] 於普通稍高 高 能 範 變化 圍 中。毋 預 间 太固 實 則

Ĵ 過戶註册

贖

而

生困

難。且

到。期。

不贖而

欲っ

年

n

取

贖

示妨

訂

期

年

期

時

突生

不

能

取

執 押 行 業證 戶 須聲請註册。 小過戶)繳付過戶費二十五兩(或五十兩) 談以 田 須向 手續。 單 抵押須向 出班 土 亦繁押戸對於此節。 土地 加 地局註册繳納註 批 執業 某年 土 地局過戶繳納手 證 某 亦須過戶。 月某 册費 亦 日 抵 不 人其實註册で 可不知 押於某人等字樣可矣倘誤行過 千 **續費約百分之一轉移** 分之一永租契須向 也。 與過戶不同將 已詳第三十六章抵押法惟嘗 洋 一般百分之四土 土地執業證 商 轉 立權 柄 續。 出 單。 抵。 地

掛 期 號、 不 洋商述明並 贖 除 外 切不 囑其嗣後如無。。。。。。 可 含糊 其詞。 否 本人簽名蓋章不得將該產移。 則 每 有 不 道 德 之押主將受抵之產轉 轉他人。 押 押 款 或 到

售 與 人。 而 洋 商 依據 權柄單之規定不 能從 中阻 止。 如 此 則 押戶受累不 · 淺 矣。

第二節 抵押期內

切 議妥卽行訂立 合同在抵押期內押戶 應行注意者亦有數點繼述

(甲) 經收房租

疑 注意不能漠然不問按月收入支出押主例須抄單報告押戶當詳細查核遇有 或 不實之處儘 期 內 息金。 如 爲 可 向押主質詢以明眞 劃 租作 息者。 乃由 押 主 象。 **收取**。 但押戸對於 經和 事宜。 **· 仍當** 隨、 懷 時

乙)修理房屋

事 忽 凡 在 抵 種、 押 ·修理關係將來押價或賣價甚鉅即以目前];期內房屋之檢漏以及一切應行修理等事! n而論對於房租之 事押戶决不可因 見 可因 亦

稍

響豈 可不注意乎至於該項修理雖 由押主代爲經手 (除火燬 例有賠款抵 作修

理 費 外 然其 費 用。 歸 押戶 .擔 資因之一 切 修 理 帳 目。 押 戸 尙 須逐 道項查核。

實萬不 可輕視愼防僞造 也。

丙 增價 轉 押

之價 向第一 關 म 係格於情勢不能續 到 値此 二者 期 押 款 進行 期限 贖 卽。 所。 押同時 謂。 轉 將 」 増價轉押 。。。。 滿。 押。 如 倘 舉 行。 訂者押戶即應審核 此旣不需備款取贖轉可收獲 押 戶 是。 此 無 也。 種 力 增價轉押之法滬市 但 取 須 贖。 於期滿前 可 與 時値之高 押 主磋 商。 星期。 現行 低偷 較高之押款。 續 訂 者極 與新 期 較 初 限。 彩蓋 設 押 抵 主 而 或 時 增加, 因、 接 爲 押 洽 地、 高。 主 妥帖。 價、 抵、 則 因 押、 特 不 增 妨 種

無、 減之故也

丁) 另: 換新 證

田 單 (或同 等憑證) 囘 贖 時。 除雙方註銷合同 外。 須 向 土 地 局 撤 銷 典 並

請 將 產權過 入 八原業主名下。

土 地 執 業 證 於 取 **、贖之後** 卢 須 知 押 戶 須將舊證向 土地局另易新 證並繳納記 新 證 圖

第

三十

八

章

押

費。 價 目 叫 參 閱 第 十八章田單 (或 其 他 憑證) 轉 换 士 地 執業證1 内附 徵 收 證

節

永 租 契 (回贖時 可 向 洋 商 更換權柄單。 重行小過 戸繳 人付過戶 費二十五 兩

或 无. + 兩。

結

因。頗、 地 產。 有、 時忽略致i 作 關, 心之押戶將 :為抵押品 係字句間務 、啓累年訟案愼之愼之此 除不 產 須愼 業 出 易於達到 重設有過 抵除上 目的因 述 種種 分 或溢 在 外 外所有訂立之合同 期內。 出 如 將 可, 能 押 已 主 與 範、 (他人訂) 圍、 無甚 者。 切不 利 於自 益 有 小可含糊簽訂然的身權利及意 之故 :長期出 也。 租 合同 義 往 往。務

第三節 出 抵 出 典 與活 賣 物 權 消 滅 年 限 之不 同

凡 將 産業 出 抵 或 出 典 或 活 賣 與 人。 業 主 因 經 濟 或其 他 關 係。 回

物 權 消 滅 年 限。 各有 不同茲特分別詳 述 於後。

出抵。 滬市 出抵 產業。 大都訂 有 期 限。 (在定期内! 押 戶 固不 能 囘 如

滿期後押戶無力囘贖且不願將產業移讓于押主者則押主 (即債權

可向法院聲請拍賣以作賠償經拍賣後則押戶(即出抵人)對於

該項抵押品之囘贖權同時亦歸消滅。

(二)出典-——凡出典產業限期不得逾三十年(民法第九一二條)如在典

契上未註明囘贖年限者出典人固得隨時以原典價贖囘典物但自出

(三)活實-典後經三十年不囘贖者依現行法卽不許出典人再行囘贖。

期依民法債編施行法第十二條後段規定不得逾五年。

凡活賣產業在契約上未有訂定期限者其買囘

(即贖囘)之

租 地 造屋

該 有 時 而、地 以 出 在。 至三 廉 代。 租 地 乘、 地 基 機、 業 主 同。 價 因 出 主 地。 雖 押 地 十年或五 租 五い 承 產 於 得 租 因經濟不 其 明 他人之財終至從中漁 年。 價 鉅 人。 租 知 長 此 知基 款 値 金 由 種 彼輩攘利之厚。 営業。 乃逐 後。 承 十年者迨後 不 高。 租 充或格於情勢。 建 地 者多 步 是以 確 築 人 (建築房屋: 高 房屋 屬 以租 該 穩 漲。 上海地價逐上 者此 然格於合同 租 妥 項 利以飽 利 期 地 租 合 同。 厚。 亦 或 等 金。 至 研究 次 承 非 權 不 己慾因 第 租 或 常 作 能 之規定亦 地產事 或不 基 連同 步 短 低 場 縮。 地 地。 加增地產營業漸 廉。 之人初 此的 考察 其 願 + 而 業 建造 餘 在 承 者。 現、 手、 無 年 租 士. 房屋, 時、 如 不 成、 則 前。 期 地 情、 之 廉 叫 家。 限。 上 在 轉售於 價租得 不 形。 何。 瞬 亦 建築房屋時。 入蓬 熟諳 致、 期 極 但 海 自 鉅富 人 遠。 限、 地 勃時 至 此 他 產 亦 營業 以 者。 甚 大 有 至 後。 期。 大 向 都 地 將 租 萌 租 芽 期 將 人

第 笳 租金標準

形之上 每 乘 地租金不一。 者。 雖至 小之地 須視 每畝 地區地段市面 租 金。 亦 甚 地形地質 可觀。 反之縱有不 而定標準. 至大之面 如列於 積。 亦難得 下 述 各 善價。 種情

茲就各種情形次第述之。

P 地區。 爲 重 心蓋爲 地區 全. 關 市 精華之所 係最大計分有商業區工業區住宅區等尤以商 聚也。 (能 多 收 押 租 或 小 租 次 爲 住 宅 業 區。

一業區又次之每區土地上所建有之建築物亦各有其特質。 如商業

品

之適合於大廈市 房住宅區 則 應建住房別墅至于 工業 品。 除 廠 屋

不合其他建築在 地區 中。 要非任何 建築。 、均可 適 用。 要在 因, 地、 制·

也。

地段。 要平 係、 廣、 常冷僻等等問題 的地段係狹 一區之地分劃多段每段各有其優點與劣點其間 義的二 凡 地 者有互相之關 區 重 要者其: (地段· 係、 未 也。 必 全屬 優美須. 叉 知、 分 有 地、

丙 地 地形之類別繁多分有正方長方三角多角等形體其間當以

第三十

九章

租

地

造屋

法

二八七

正 愈佳至若出路狹小或無出路之關煞地爲最劣者、。 方及長方形爲最上多角及狹長形爲最次能得沿臨馬路愈長者則 耳。

市 面。 市面之意義極廣情形亦頗繁雜旣含有時代

 $\widehat{\mathtt{J}}$ 其未來每有現時之市面極繁盛而將來因受某種影響以致衰落者亦 性尤須揣測於

有現時似甚平淡而將來可致繁榮者。

茂 地價。 項情形外尤以確實時値而爲標準此普通業主計算租金之唯一良法 地價之貴賤由上列 各種情形而定故基 地租金除視 上列各

第二節 期限

也。

連 時。 地 仍 後 作何應用租作牧場工廠堆集物件之用則期限較短蓋滿期之後雙方同意 **併歸地主者則期限較長設屬普通房屋以供一時之需到期後拆屋還** 租 可 地 繼 續 期限之長短除視 租 賃其建造房屋而屋宇高 出租人與承租人之交誼如何外尙須 大材料堅固成 本 非 輕。 到 期 視 後 承 須 租人於租 將 地者。 房屋

地

或地價趨勢繼續增漲者則期限必不過久此節與上述租金標準內丁戊兩項有

連帶關係可參考之。

第三節 合同

樣及章程。 承租人偷係租地造屋而到期後屋歸地主者於成交之前當將建築房屋圖 (在章程上註明各種應用材料) 交由出租人檢閱經出租人同意後。

附租地合同

乃可訂立合同

(附錄合同式樣於下藉明內容與方式)

立租地合同 (以下簡稱承租人)此名稱係包括其本身及 後嗣合法代理人而言

(以下簡稱保 以下簡稱出租 人)此名稱係包括其本身及後嗣合法代理人而言 人)此名稱係包括其本身及後嗣合 法代理 人而言

兹由承租人央同保人向出租人租賃出租人所有之基地坐落 計面積共 畝 分 厘

毫

南至 西至 北至

第 二十九章 租地造屋法 四址

東至

二八九

二九〇

兩造特議定條款簽立合同以資信守茲將兩造所訂應遵之條款依

次開列於後

保人亦對出租人表示願擔保承租人履行本合同 切條件. 如下

租期定 足年自 年 月 日起至 年

月

B

止爲合同有效期間

承租人於訂立合同之時當預付租地押租計國幣 承租人應付給出租人租金每

(期)計國幣

承租人於訂立合同之時除預付押租外並須預付第 (期)租金計國

元正

元正

觡

四、

元正

五. 毎 (期)之租金應於每 (朝)之始日交付出租人經收不得遲延(年)

期內租金不得增減(承租人不得要求減租出租人不得要求加租)

期內雙方均須遵守條約(承租人不得要求退租出租人亦不得要求

收 囘自用)

承租人於租地上得建造

房屋

九 租地上之地捐地稅歸出租 人到 擔

租 地上承租人所建造房屋之房捐及其他一 切捐費用項均歸

承租人

支付

承租人於租地上之建築物應以出租人之名義保足火險遇必要時 加

保兵險其保險單及收據應交出租 人保管之

期內 如承租人移讓租權之一部或全部時須以書面通知出租人並須

徴得出租 人同意

期滿之日

|承租

人除將租金全數付清外應將

交還出租 人不得拖延及提出 任 何 要 求

期內承租人之保人不幸身故或經濟能力變更而使出租人不滿意時

十四、

責任

須由

承租

人於最近期間

另覓相當保人繼續

負擔保證

第三十 九章 租 地 造屋 泔:

二九一

二九二

十五、 合同期滿之後出租人不願續租與承租人者則出租人應于期滿之三

個月前通知承租人到期解約

若承租人於期滿之後不願續租者亦應於期滿之前三個月通知出租

人以便出租人另覓租戶俾免損失

十七、 合同期滿之最後一(期)承租人得以押租劃抵租金

十八、 承租 人在租地上所有建築物等均為租期內全部租金及違約損失之

抵押品若承租人到期不付租金或違約以致出租人受有損失則 出租

人除得將所租之土地收囘外其地上建築物均得扣留優先抵償或逕

向保人追償至手續完全清楚爲止

上列各款均係兩造協議商定當各願遵守水無異言特立此據爲證而保人

對於本合同 所負義務與責任完全明瞭願意負擔保證責任並願

拋棄先訴抗辯之權若承租 人不履行本合同 時則保證人當立即履行其保

證責任决不推諉爰一丼署名蓋印於后以資證明

承租人

出租人

承租人之保人

見證

中華民國 E) h 海有頗多地主(卽出租人)於租地合同上特註明承租人在租地上所建造之房屋及一 年 月 日立

名不能取得賠款蓋預防房屋被災後承租人取得賠款後不願重行建造之故也。 切建築物須以地主之名義(卽出租人)投保火險一節如此遇有被燬情事。 則 非 經 地

主簽

第四節 (一)保人

此、葛。 訂立租地合同承租人例須具有保人該保人之責任綦重以後發生任何糾

(二) 擔保品

第三十九章 租地造屋法

二九三

也。外 一在訂立合同之後未曾造屋之前承租人出租基地每多無須列有保人蓋以承租 地。 列 保人蓋 建 卽 可

契 防 爲 在 擔 之俟 保品 此 期 内。 簽 然 切 生 工 他 程完畢後仍交還 種事 端。 不 能 履 行 承 合同 租 人。 惟國人之出 内之規定擔保 必 租 **K品每多以** 地須具有股票 基 地。 因 種 他、 種 擔 關 地、 心之永租 係。 保、 品。 多 不

採 用 此 法。 而以保 八代之。

第五 節 (一)付 捐

享、地、 主 權。 捐 租之利益を 分有 屬、 諸、 地 昭地主之故也是 沿捐與房捐二種 興出 租、 人 無關, 種。 屬 於 屬 於土 房 也。 屋 者。 地 者。 如 爲 房 地捐等項。 捐 等項概 歸 概 歸 承 租 出 人 租 人 貧 擔。 繳 蓋 納蓋 承、 租、 因、 人、土、

到 期

法。地 主 租 期 加 限滿。 雙方 當 願 意續 取 消 租 合 同 者。 仍 上 11] 繼 切 租 續 借 租 借。 權 惟 利。 對 承 於承 租 人 租 應 人 將 所建造之屋其處理 租 地 歸 還 出 租 $\bigwedge \circ$ 方 卽

則爲

下

列二

種。

如 在租金較 廉而期限長久之租地則承租人所造之屋大都給予出租

人。 名爲屋歸 地主。

若爲租金較昂期限又促之租地承租人大半將屋拆卸以空地交還 出

租 人名為拆屋還 地。

如

結論

以 上所述均屬租地造屋之方法係對出租人與承租人雙方而言但不論處

於 何方對於一 切情形均應深切明瞭至詳細手續則分述於出租人須知及承租

人須知二章

獲 即于動工之前其定屋之小租及押租等之收入數亦可觀即,動工之前其定屋之小租及押租等之收入數亦可觀 利 可 承 操 租 左 人之目 地點優美房屋造就後租戶勢必衆多因之不僅 的。 不 外于上 列三 類倘 能 租 得 地 勢優 美 及 或以此作為 環 境 日後 良 好 造屋 房金 基、 金。 厚。

有。 華 界 等 所 ·同理焉成i 差、 無幾矣。 |焉成敗利鈍全視承租人之能否勝任爲斷耳以下所述聊資承租人參考||處經營者視爲利薄而裹足須知事無鉅細種得良因獲得佳果租地造屋。 但 現時 上海 以優良之地 出 租 者。 頗 不 多見其 所 有 胥 在 極 東、 極 西、 或

第一節 (一)觀察地形

助。

爲 最 佳。 入手 弄 內住 之初當親自考察沿臨公路之長度與距公路之深度以能建造市房者。 房者為 次除 上 述 觀 察 地段 外。 倘 須 顧 及該 地之市 面、 |交通 暨環境。

能 切 先有成竹然後 建 何 種 房 屋。 方合 n 進行將來之預算舉凡租金造價等等作進一步之研討。 現 時 需 要考察 過 去 狀 況。 默忖 將 來 情 形。 令參 閱 估 價 法

(二)確定預算

第四十章 承租人須知

二九七

若 計 小 租 幾 年 押 何。承 後。 租 佣 租 金, 能 可償清造本至期滿時可得淨利幾何在在均須事先縝密預計以作 人 設 除 否 收 計 明 取。 瞭 繪 租 或 昌 費。 金 可 ·得若 以 確 數 及 干列入收入 外尚宜估品 每 月 切 量該 開 入項內先作 支。 列 地能建房屋幾 入 支 一預算 出 項 内。 表。 幢。 房 除 每幢造價若 金 每 去 逐 月 年 能 開 收 支 幾 千。 何。

以 街 計 屋 市樓房五 之基礎。 洋 歸 樓 假定 九 地 + 附 間。 主。 年 百 租 地租 有 幢。 租 里 元。 地造屋逐年拔 租 毎幢 內 金 歸 毎年 計 單 地 入第 計 洋 間 方。計 計 銀 石 萬 ___ 洋九百元先付押租一 庫 千七百元過街 門六 地約二畝 年 八 千元 開支不計在 本决算法(一 幢。 雙 以二厘五 間 面沿公路用普通材料。 前 樓 內 後 毫 廂 間計銀 稱蛇脫殼法) 年計洋九百元。 計 汉 石 庫門二宅 算 租 地 建造 佣 一千二百元。 金洋 房 租 建造二層 屋。 四百 一再 地 年 用 軍石 付第一 普通 期二十 五 十元。 市房五 庫門 價 年 年。 目。 單間 佣 地 幢。 到 租 期 過

每幢計銀一千五百元雙問石庫門二宅(每宅作二幢半計算) 計銀三千七百

五十元共計造價銀二萬六千二百元地租費及佣金共計銀一千三百五十元

(註)繪圖監工及水電裝置等費以所收雜費對銷。

總計成本銀二萬七千五百五十元

以長年一分利息計算逐年拔本

\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\						第一年
r F	合計如上數	過街樓 每月租銀十五元	雙 間 每月每幢租銀七十五元	單間石庫門每月每幢租銀三十元	市樓房每月每幢租銀三十八元	收租銀六千四百二十元
				付開支 銀一千元(水電保險經租修理等費	付地租 銀九百元	付長年息銀二千七百五十五元

第四十章 承租人須知

第二年收租銀六千四百二十元

第

年終除餘存

本銀二萬五千七百八十五

范

付長

年

息銀

二千五百

七十八元五角

付地租

銀

九百元

二九九

								er area	
第四年餘銀二千三百四十九元二角一分五	第四年 收租銀六千四百二十元	第三年終除餘存本銀二萬一千七百零七元八角五分	第三年餘銀二千一百三十五元六角五分		第三年 收租銀六千四百二十元	第二年終除餘存本銀二萬三千八百四十三元五角	第二年餘銀一千九百四十一元五角		上海地產大全
	付開支 銀一千元付提年息銀二千一百七十元零七角八分五	八角五分		付開支 銀一千元	付長年息銀二千三百八十四元三角五分	元五角		何開支 銀 千市	=00

第五年

收租銀六千四百二十元

第五年餘銀二千五百八十四元一角三分六

付開 支租

銀一千元

付長年息銀一千九百三十五元八角六分四

第四年終除餘存本銀一萬九千三百五十八元六角三分五

第八年終除餘存本銀七千三百六十五元六角五分八	第八年餘銀三千四百三十九元四角八分六	第八年 收租銀六千四百二十元 付長年息銀一千零	第七年終除餘存本銀一萬零八百零五元一角四分四	第七年餘銀三千一百二十六元八角零五	付開支 銀一千元 付地租 銀九百元	第七年 收租銀六千四百二十元 付長年息銀一千	第六年終除餘存本銀一萬三千九百三十一元九角四分九	第六年餘銀二千八百四十二元五角五分	付開支	第六年 收租銀六千四百二十元 付長年息銀一千	第五年終除餘存本銀一萬六千七百七十四元四角九分九
		一千元 九百元 一千零八十元五角一分四			·	千三百九十三元一角九分五				息銀一千六百七十七元四角五分	

第四十章 承租人須知

第十五

年終連上結存餘

銀二

	第十二年終連上結存餘銀一萬零一百九十三元二角六分

第十三年 收租銀六千四百二十元

收餘息銀一千零十九元三角二分六

付開支 銀一千元

第十三年終連上結存餘銀 一萬五 千七百三十二元五角八分六

第十四年 收益銀六千五百七十三元二角五分九第十四年 收益銀六千四百二十元

付地租 銀九百元

付開支 銀一千元

第十四年終連上結存餘銀二萬一千八百二十五元八角四分五

第十五年 收租銀六千四百二十元

收餘 息銀二千一百八十二元五角八分四

付地租 銀九百元

付開支

銀

一千元

萬八千五百二十八元四角二分九

	第十六年
收餘息銀二千八百五十二元八角四分三	收租銀六千四百二十元

第十六年終連上結存餘銀三萬五千九百零一元二角七分二

付開支

銀一千元

付地租

銀九百元

第十七年 收租銀六千四百二十元

收餘息銀三千五百九十元零一角二分七

付開 支 銀九百元

銀一千元

第十七年終連上結存餘銀四萬四千零十一元三角九分九

第十八年 收租銀六千四百二十元

敬餘息銀四千四百零一元一角四分

付開支 村地租 銀一千元 銀九百元

第十八年終連上結存餘銀五萬二千九百三十二元五角三分九

第十九年 收租銀六千四百二十元

收餘息銀五千二百九十三元二角五分四

付開支 銀一千元

第十

九年

連上結存餘銀六

萬二千七百四十五元七角

九分三

第二十年 收租銀六千四百二十元

收餘息銀六千二百七十四元五角七分九

收囘押租銀九百元

付地租 銀九百元

| 付開支 銀一千元

第二節 查明產權

第二十年終連上結存餘銀

七萬四千

四百四

十元零三角七分二

事前除考察地形及確定預算外對於下列二點亦須顧及之

(甲) 土地憑證 出租人所執土地憑證如係永租契當詢知永租契號碼掛

號洋商之行名卽向該洋商調查該地是否屬於該出租人如係田單則

須按照圖保邀同該圖値年地保當場證明預防冒名域主將他人之產

第四十章 承租人須知

三〇五

上 地

以作飲財之具致將來發生糾葛故事 前稍有懷疑。 、即當中止 進。行。

 $\widehat{\mathbf{Z}}$ 公產私產。 産係 全 意否則不生效力承租 權。 或 團體所公有。 由 全體 執業憑證已經 出名為避免日後糾葛計事先當不厭求 :如院產會產族產等出租該項公產依法須全體經證已經相當證明後復須調查該地是否公產蓋。 人在事前當查明 出 租 人是否有 詳。 用 個 也。 人名義之 同、公

第三節 訂立合同

遂協 租 妥後。 情、 地合同式樣)同時尚須規定何日開工建築在建築期內 金。 承租 商 或 切 ----人 切 在 均 條 租 乃 查確實承租 件。 期 可 內 筧 如 除 租 具 殷實 賃 去造屋時間) 期限, 人可 保 付 將建造房屋圖樣送交出 人。 租 與 出 辨 法。 租 否則仍當照付此乃上海租 期滿 人 訂 時 立 屋歸 合同。 地 (參閱第三十九 主。 租 如得 人檢 抑或拆屋還 出租 閱經同意後雙方 地 心造屋之普通い人同意例発 地等等議 章 意。 內 附 租

第 四節 佣 金

形

1100

期二十年。 金. 寡大都依據 租 地 共計租金之和 如 由 掮 期 各 內租金之和而定約百分之二、五 介 紹 爲二萬元百分之二、五 而 成。 例 須酬 以佣金目今普通 計則當給佣 例 規例。 如 每 均 金五 年 歸 租 承 百元。 租 金 二千元。 人到 擔。 租 佣

第五節 (一) 私賃期內

問。賃 内 更 之也。 否則旣損個人道德及信曬而於收取房租時尤生窒碍爲期內尤其在期滿前一二年間仍須將房屋從事修理勿鬥 期內。 者 勿 因細故而傷彼此感情按租賃期滿 則 在租 更佳) 期內應 設或互存芥蒂至爲 付 租金。 門一二年間 承租人當 無益也此 按期照付切不 承租 外合 人仍有租賃之權。 同 可延宕以致 理勿門 上 如訂 |明屋歸 承租人者不。 屋 歸 (如訂 出租人提 地 主 地主 明於 而 置 者。 H 合同 異議。 則 租

(二) 保險

要時加保兵險) 如 房 屋在 租 期內。 以防萬 突遭 间禄。 保費應由承租人擔貧若爲屋歸地主則保險單上 乃 承 租人至不幸之事 故事前當保 有 火 險。

第四十章

承

租

人須

知

須按照房屋實 所載之姓名多 用 價。 全部保足勿貪小利而受大損蓋火燬之後例須依原樣重造也出租人之名義並給其保存此外對於保數之多寡於投保時務

第六節 租賃期滿

遇有此等情 實 也。 行。 但 至期將空地歸還原主否則勢必發生爭 拆屋還 出 租期將滿承租 租 人 事在 地 欲 者。 收 |將到期時例| 「或能允許蓋此類出租人之原意大都在增高地價而不租人意欲續租者先須徵得出租人之同意凡屋歸地主 囘 自 用 者。 或 須 已 通 另 知租屋人約期遷移並拆去基次約他人承租者則必不能如願 執。 或因 者則 胹 人之同意凡屋歸地主者較 涉訟致多 糾 切、建、 ・在房屋 租

第四十一章 出租 人須知

業 其 間各有緣由各有動機要不可一概而論也編者以觀察所及可類別 主。 稱之謂 主不 ·能或不 出租 人出租人之所以欲將土 願 應用自己所有之土地乃以之出 地出租者其目 租 的雖均爲 與 人此 等 謀 出 取租 租 土 地之 但

第 節 出 租 動 機

- (乙)凡地點不佳四周環境又劣之地因造屋後成 (甲) 業主經濟不 之全部或一部出租與人此類因經濟束縛而出租者爲數居 充。 無力建造房屋。 而 叉不願 出 售或 加高。 出 抵 該 地 者。 多。 乃 將 地
- 過豐。 權衡得失與其受損於將來不若出賃於目 本 前。 而 將來出 息不
- 地區、 又無力建造(或雖有力而不願建造)因乃出租與 地段 均屬優良然因面 積過大地價過 昂以致無人 承購或受押
- Ĵ)地區地段的 四十 * 均屬平淡故將土地出租 出租 人須 知 與人以較廉之和 金作爲時式 建

三〇九

堅固材料之交換條 件。 其 (目的 可 於期滿 後得 堅固之房屋。 因

房屋 而 使 地價 增高。 此 類 出租 人用 心 至 爲 深 奥其 數 亦屬不 办。

戊 公有之土地若院產廟產會產等出售出抵均不可能自行造屋叉乏財

力。 乃祇 能 出租 與 人。 收 取租 金。

握有田單之業主每 押、 方法又不甚 明瞭且亦不願以之向人押造迺將基 視 田單爲 秘 密性之貴 重 三物輕易 地 不い 願示 出 租。 人而於抵

第二節 租金息率

數、不 萬元 倍于往昔同一土地現時之租金收入息率雖低然其數反較多也然常年息率祇可在三四厘之間表面觀之似較前爲低廉其實現。 租 之地每年租 金多寡漫無標準須視基地之時值 金 可收七百 元 而至千元計常年息率可得七厘至 而定在普 地 產事 業末 **公**發達之時。 時之地 二、分。 現 價 則 値

收 租

收 取 租 金有按照 期按年及先收後收等數法按期者 毎期三個 月或 六個 月。 惟

繳 第 須 金 付。 在 作 出 訂 定 期 之 立、 租 租 合同、 租 人 者。 得 亦 金: 前。 向 有 例 法院請 雙方、 須 預 《於簽 訂 收 先行 末 求。 ___ 將 協 年 合同 房屋 商。 租 時 金 扣留。 經。 作 先 訂。 押 定。 租 收。 押 優先抵 以 不·者。 後 能。 則 償, 更。 俗 到 改。 或 期 稱 倘 向 收 ----保 于 定 収。 人 期 此 追 押 外 内 償。 承 亦 租 總 有 之。 先 人 收 到 期 切 不 條 年 能 款。 租

第三節 預防

與 事、 發生造 將 + 事 來 四 圳 前 屋式 章 價 對 貿 均 於 樣。 主 有 承 及應用 須 密 租 人之信 知 切 關 翻 材 多 係。 料當令承知 對 譽 頭 於。 及 ___ 節) 資 承。 租。 本 人。租 尤 等。 宜。粗。 應 人 隨。 置。 具 確 濫。 呈 時。 切 預。造。 詢 詳 防。 實 細 明。 行。 圖 否 翻。 樣。 則 多。 並 難、 建築 頭。 発い 主。 將 義。 章 合、 者。程。 同, 數、 凡 可 此 抵 參 種 閱 種。

第四節 (一)屋歸地主

意 防、 偸、 顧 及 工、如 减、 出 料。 租 切 基 修 而 致、地 理。 建、期築、滿 因 期 不、後。 限 固。屋島 將 滿。 後、地 承 租 發、 主 生、者。 人 傾、出 必 敷 坍、租 衍 或、 人 漏、在 塞 湿之虞在恐人 責。 遇 事 因 時。 循。 期 當隨 以 滿 致 前 期 時 __a 滿 派 年 後。 人 房 監 内。 當 工。 以 破 加

第四

+

寡

出

租

人

須

知

Ŀ 地

損。 若、心 減、理。 出 少大 租 平時之地 都 人 以 **55** 爲 必 租 耗 期 費 滿 多 後、後。 賞。 造 重 價 加 必 修 隨 心直 時 受 獲現 成之房 、 會 損 而 大 髙 矣。 漲。 然 與 推 其耗資於將來以從 求 此 類 (屋 歸 地 事, 出 建、 租 造。

若 不 隨 時 審愼。 則 將 來 定 必得 不 償 失。 所 不 叮 不 注 意 也。

租。

日

可,

以不

券而、

屋。

此

種

辦

誠

團

有

利。

但

事

削

法。

拆 屋 還 地

覺 設 毌 流、 須 不 無 久 合 房 若 克 過 不 甚 問。 爲 拆 租 利 期滿 金不 清。 益。 但 勢必 一蓋合同到期之時房屋已 於 丽 能、 期 後。 細 受 滿 拆 增、 究 其 屋 其 後。 加。 損 地 實。 務 還 價 則 失。 地 須 者出租· 示 卽 反 夫 克 此 令 較 提高。 種 承 屋 租 人 拆 歸 在期 情 歴久遠時期非惟 地 屋 人 同、 主 還 將 內對 鶏 地 所 肪叉 之辨 法。 建 佔 於房屋之一 房 何, 勝 屋。 法。 全行 多 雖 破壞 矣。 在 非 拆 表 切。 不 具 去。 面 堪 且 式 樣 亦 有 纫 如 上 使 觀 監 深 之出 其 遠 I 修 稍 眼 有 理 光 租 與 等。 藉 人 似 均 潮、 地 口。

第五 節 擔 保

房屋 建造之前設承 租 人 未 經具有相 當 保 人 者。 例 須以有價值 土 地、

或 家外尙須探明在合同有效期內保人有否貧完全責任之實力如い。 或、 擔 失去 其、 保 他, 品一 財物 擔保之能 暫行抵 節 力。 如承 7或聲明 押以資保證而 租 人 退保或 在訂 立 一合同 防悔 出 租 時。 約。 認 其 爲 有 麥 不滿意之時。 保 閱 人者除查 第 \equiv 十 九 高 該保・ 出 章 租 租 人 期 地 州内保人身故に人之信譽身 均 造 口 屋 要求 法 内

二)代收房金

租

人另覓保

人。

繼

續

擔

保。

節、 全 最好 部房 如 在 屋 承 合同、 扣留。 租 人 上註 於租 自 行 明以 期 派 內對於 人 発 收 日 取 後 房 應繳付之地 租。 發 生 以 收得 爭 執。 之款。 租。 到 充抵 期時 屢次 地租者當經過法庭 八爽約不付¹ 出 租 手 人 續 欲 此 將

三) 保險

告 程。 用 囑令 出 如 租 到 承、 期後。 人 租、 名 屋歸 義。 重、 因 行、 H 地 主者。 後 建、 造。 果 遭 屆 則 時 期 巴 出 樤。 內 房屋 租 出 租、 人 能 應 人, 否 卽、 保 火險。 在建築期內。 可, 逕取賠款根 (必要時 不 加保兵險) 取租金或 が原有房屋圖 假 其 保 以 様及い 時 險

四十一章 出租人須知

第

上海 地 產 大

全依合同之規定辦理。 |然無論 如 何」 保 險賠款。 不 能、 恰敷重建之費也

(四)轉售租 地合同 連同 地 面 上所蓋 房 屋

妥。地 否合 在合同一 則 合同上 承 租 與人皆當 人 如能 在外發生糾轕出租人難 訂 先期通 明房屋 知出租人取得同意後方可進行之條款者則:建造之後承租人將房屋出讓或未造之前即: 免 不被牽涉而 致 租金無着。 此節要亦不 較、將、 穩、租、

可 不 ·注意 也。

第四十二章 押造法

款。 對 爲 爲 因 押造 充作造 於 Z 此)與其 地、 者 \mathcal{F}_{L} 銀東。 主 地 絕少現今則 **及**銀、 將 價。 主 在昔 是謂 因缺乏資 地 東均有 出 租於 押造。 地產營業未發達之時 不 然地主 利益。 人。 本章 本 唯 不若 有基 對 切 於借 將 一鑒於出租 辨 地而 基 法尚 銀造 地 出 不能建屋者乃將其 屋之人 土 此 屬 押。 簡 以所押 地 種 押造方法 易茲分述之 利權 稱爲 外溢。 之款充作造價是項押造方法 押 除外人有行之者外華 造 而以之出 十 地主貸款造屋之人。 地抵 押於人员 抵又無人承 取 得 押

第一節 繪圖(俗稱打樣)

意。 圖、祇 及監 用 p 銀 進行 押造之初地主例須將擬建造之房屋草圖及預算書交給銀東審閱 工等費 東 名 其 (他手 義 而 已然不論由何人設計繪製銀續惟正式圖樣及章程大都由 銀 東依照造價總數有 **東繪製間** 有 曲 地 時須收 主 · 繪製妥善 。 如 取、 經

第四十二章 押造法

第二節 半途押造

者s 銀東之手非將所借之款全行償還後地主不能收囘經租權 于 是 佣 金 即所謂半途押造是 如 業 層。 主在建築 非 取 之較 期 內忽 高 也惟 不 可。 發 生經 否 在 則 此 濟恐慌或財力不足因而 無 種 情形 人 問 津。 中。 日 銀 後 東 建 雖 築告 不 能 竣。 索 經租 向 取 利。 人借款。 設 事 計 宜。 綸 繼續 大 圖 都 費 用。 建 築 但

第三節 租地押造

東 押 款 承 租 建 造, 基 謂 地 之和・ 造屋 地押造 定之人雖: 將基 切 手 地 租 橨 就。 與 地主直 但 無力 接押造同 建造 房屋者逢將 惟所有 貴 租 任。 地 槪 合 鯑 同 租 向 地 銀

者負擔與原地主無涉

第四節 歸還本利

嗣 息 後 率、 公歸還 地 視 主 數、 歸 本利計有二種方法其一分作數期按期拔本還利或以所收房租彙至 目 還 之い 銀 大小。 東 不押造貸款 期限、 之長 除 短銀 全 部 房 根之鬆緊而定 屋 造 價外。 並 於訂 應付 之利 立 合同 息。 其 H 起。 息 卽 率、 計 典 押、 利 款

到 期時地主將貸款一次歸還銀東在本利完全清償後房屋即歸地主矣。

(性)押造合同與押款合同無異惟於房屋造價付款辦法及本利歸償等等均須另行詳載周全。

第四十三章 押造銀東須知

味於其: 列 造 所 此 有 銀 當 耐 各 業多樂於投資然押造事業要非盡人可爲 項能 勞 東應有之常識依次 兼 押 精 備。 造爲 他似此情形終不免顧此失彼由此。 力者莫辨。 神。 缺 及空暇 地產營業中 卽難 勝任。 時間。 (一)實力雄 八舉列於下。 (风) 利 每: 息優厚。 見經營是項業務者或精於 對於 厚。 現資充足 經租 穩妥而 事宜。 可知押造銀東之不易爲也茲特將押。。。。。。。。。。 可 靠之 深有 (一一)富· 亦 非僅有 閱 歷。 有 種 現資即 此 凡 繪 也。 而忽於彼 此 圖 因 數 此 及建築經驗 點 擁 可嘗試非具有 背 有 或 資 爲 押造 (産者) 知 其、 銀 對 具 下 而,

第一節 (一) 確定產權

續。地 主。 切 勿孟浪從事日後悔之莫及倘係公產須經全體同意方能有效否則於法於 或無處置該產之全權。 押 造之始對於押造 地主是否是 以致日後發生糾轕須俟審查確實方可 具 有該產之 催當 經 度 審查。 進行 以 防 貸 非 款 確 手 實

理。 兩 無依據 (參閱第三十三章買賣法內公產一節)

土地憑證

註册。 [參閱第三十六章抵押法「抵押註册或過戶贖囘手續及費用」一節) 如係 押造地主所執之土地憑證倘係田單或土地執業證 永租契則以權柄單向 掛號洋商 處進行小過戶。 例須向 一切手 續與費用詳上 土 地局過一 戸 或

第二節 (一)繪圖

盤籌劃否則直接受損失者固屬地主而間接蒙其影響者仍爲銀東換言之地主 如。 因. 種種不良而致無人租賃雙方均受損失 切妥善設若式樣或設計有不適合處均應隨時糾正庶免日後房屋建築完工。 有損失銀東亦有不利也雖一切規定由地主資責但銀東亦當力予襄助務使。。。。。。。。。。。 繪 圖一節頗爲重要須有充分討論與審核不可草率從事務宜處處顧到。

取 費

切費用. 第四十三章 如繪 圖佣金監工經租等項當依照總值計算佣金普通約計一 押造銀東須知

五。 綸 圖及監工 一普通 約 計 Ħ. 厘。 一經租 普通 約計二厘 凡 此 種種。 均 歸 地主 繳 納。 總

額、地 外需索為 主 因 無 款 銀、 建 築 東、 自身道德及信譽計務宜革除之至於營造承攬人方 而 押造。 耗 去 頗 多 費 用 及 精 神。 如 述三項。 尙 在 情 理 面。 之 中若夫 尤 應

秉至 但價 得 避。 預 列 標。 價 戟 算。 忽促開價力 格過 日投標。 公實 必 則 取 以 海 因 成 中等價格之標價最為 因 (事求是庶) 遺 交易。 低。 房屋建築選擇承攬人(即營造廠) 陋 約期開 就 亦 漏 、不足恃蓋: 帳 投標 簡粗置濫造以塞責 夫蹈第一弊之承造人在建築 因 目 此 而 標 幾 不 取 反 計 取 决 問 决惟投 悔。 其 心 切。 中 緣 無 適當。 途 愧。 由 要求 **記有二要不** 然爲之(二) 標者所列價 其工 全商業道 加 程 帳。 或改 必 म 爲爭 難 期 忽略 (目各有不同價格過高者當然棄類多應用投標方法由各營造廠 德。 换 如意。 中或以成 道(一) 次 攬營業 、料必致; 蹈 第二 本過 投 關 **破成不** 一弊之承 標 係。 重不 人貪 在 投 良之結 造 標前。 堪賠累而 圖 人。 承 然棄之 在 造。 未 果故 得 充 希 標 規 分

兰 書 面 通 知 地 主

或 定 派 毎 收之房租。 人 期 房 付 屋 或 造 親 若 是點交按此於 一按照承攬< 平。 價。 應按 例 分 月 數 作 期 款即為 交 一收支清單送交地主。 付 自 地、理。 開 主到期 I 起至 撥 押造款於銀 付之時銀 程 以 完 昭 竣 信東東東 日 止。 出 以 或 時。書 分 理面宜通 四 期。 慎知 或 重、地 分 圭。 行、 五 期。 事。屆

第 四 災 禍

各項災禍之險者雖由銀東辦理然其費用仍歸地主員擔由經租項內支任換言之卽不幸而果遭不測銀東仍須按期拔本歸利或到期總結本息,房屋建築竣工之後遇有災禍如地震火災水災兵災等銀東均不員, 付 任 如 保有 何

第五 節 召租 事 宜

銀 如 减 東 低 收 也。 出 取。 租 租 房屋。 金発 遇有 押造之屋。 收 所收之小 小 租 押 租戶 租等雖 租 押租。 稀 於表面 少。在 所收 情 理上當彙 租 上似覺受損其實 金不 敷預算 交 地主。 者。 但 當用 有 較 諸 時 其 無 因 他 特 人 租 方 種 賃 法 關 者。 招 係。 攬之。 終 遂 勝

籌

第四十四章 押造地主須知

少。拔 押 何 用途而 湿。 款 租 金不 或 期 押造之性質。 全 短。 足。 部 押造之銀僷限於 到 則 產. 期 業 清 例 、驟觀、 償 出 須 之 售後 本 期。 利 之與抵押無 勢 清 歸 、建築之需力 還。 償。 必 卽 延 或 長。 以 使 展 異。 租 因 金 實 此。 期。 有 押款與押造 按 亦 動 時 月 有 逈、 且 或 不, 限 由 按 制。 相、 銀 期 押 同。 東 和。 分 造 代 還。 較。 付。 則 普通 似 如 有 而 ्वा 111 時 不 而實吳。 售 償 介手 抵 押 期 無 之款 # 難 於 定。 10 蚁 地 11. 房 主。 妏 μſ 各 分 允 任 期 稀

途、 宏富 樂 亦 各有 於投 者。 近 固 不 眘 年 至鉅决 同。 來 居 也。 第 下列各節 多 因 地 節 數。 産 此 **ぶ**、 事業異常發達 但 私 能過信掮客之言遽予安治務宜 率 人 均 爾 與 選擇 操 公 爲 觚濫 司 押 之 造 銀 等 其 銀 而 東 地 於 主。 東。 間 押 所 所應知者 者。 在. 造 指 亦不乏人須 ----是其 類。 110 更 受歡 中 事、 於 知、 建築學識深 迎。 押造一 毕 以考慮。 因 其 事。 利 舉凡 關 具 厚 īq į 於 才 能 地、 靠っ 銀 東 主、 經 無 前、

是否 **資財是否充足交付造價有無捉襟見肘之態** 不溢 出 可能範 圍 一之內均須以第三者眼光加 經收房租有。 以。 判斷或就富於押造。。。。。 無經驗以 及 切 件。

討論之如此庶可免入歧途

第二節 給圖重要

雖 正 式 旣 圖 得銀東同意籌 樣 由 銀 東辨 有 理。 建築款項則當進行繪圖。 但 ____ 切條款悉由 地主指 示, 因房屋繪圖亦有極大關係 他 人 祇 可 從旁參贊 丽 因 也。

此下列數點爲地主所應注意者

(甲)房屋 而造之房屋必致得不償 屋 適用。 最爲需 要有 根據地區地叚地點地形等狀况揣測市 利家 居者宜造住房需用商 矣。 店者宜造市房。 人心理應以 不 ·切、 需、 何 種

(乙)房屋 定 樣。 用 途 既定。 繼 擬 式 樣。 **%造住房者**。 將 造三開 間。 抑 係二開 間。 或

係單 幢造市房者應建二層抑或三 一層以上 者諸 如 此 類問題極 多。

須 觀 察四 週住戶階級情況(二)於觀瞻方面尤須顧 及。 計 山有西式小 半

第四十四章 押造地主須知

丙 建築材料。 式。 中 式貴族 ー・1小かかる川成本胶大設過於簡陋 用途及樣式已決定後然後論及建築材料 ·/t 平 民式。 種 類 不

典 (預定房租) 料。但 有連帶關係當 堅則成本較大設過於簡 加注意見機 而, 行。

抑

或普通

木

規定房租。 人承租然亦不可過低過低 根 據 上 列 三點規定房屋 則與成本有關且中途加租事實非常困視定房屋租金其數不可過高過高勢必

伐 一切預算。 舉凡造價若干房租 岩 丰。 一應收支先行 擬 詳 細 預 算

以供 研 究。

第三 節 督察營造

房屋建築例須由銀東招 人投標承造當取其價 稍 廉 而 夙 具信譽者 爲 宜。

保 地 失蓋銀東方面决不因地主受損失而延期索取其本息人籍防建築期內承造人突生他種事故半途中止工作。 主亦當深 切 明 瞭該 內承造人突生 營造者之經驗 信譽。 隨 時督 察之同: 時 使 並 地 主 須 令其 因而遭受重大 覓 具 殷 實

也。

損

四

別不能耐物料適用水品

泥

鋼

久。

此

外四節收取房租

地主當知租金與本利有切膚關係不能漠然置之應切實審查免致暗受虧耗。 建 築告竣租戶 遷入之後每 清房租· 由銀 東經租 處收取經 租 費 由 地主頁

第五節 預防災難

保 保足被災後其賠款亦難十足領取況物價日漲工資漸增决不能以將來之造價、。 兵險以防不測投保時應按押造價額照數保足切勿圖省保費因小失大縱 建築告竣之時。 即須投保火險。 (在建築期內應由營造人投 保) 必要時. 使、

第六節 清償銀東押造與現時同日而語也

款

者。 償淸尙可寬展期限惟約 或 出售後歸還造本者期限較長縱使租戶稀少租金不足不能 **營還押款本利計** 有數種方法已詳第四十二章押造法如爲分期拔本歸利 定限 期躉 付者。 無論 如 何。 於到 期 時務 須 一次將 於預定之時 本利 償 期

第四十四章 押造地主須知

否

則地主要求展期時

遇有

重利之銀

東除限令重繳佣金

一外尙須增高

利

第四十五章 經租

有遠 折衝 叢生更因欠租 德實非今世人所能夢想蓋除彼此融洽情感外尙能互相諒解各存體衉之心因。 義是崇一應待人處世之方莫不以道德二字為軌範卽以房主房客而義是崇一應待人處世之方莫不以道德二字為軌範卽以房主房客而 場言之有義務乃能享權利則屋主之收取房租固其宜也昔時我國人心敦厚仁、 突二字矣迨後世風日下此種美德逐漸零替屋主與房客之間每因租金 在屋主則有却之不恭受之有愧之想因而始終如一恆少惡感之發生 不古每況愈下不因有第三者而稍減困難爰乃更進一步委託洋商代理之但徵 施。 妥善措置若保 親不 屋主 樽 俎所謂第三者卽經租人(或經租帳房)是也豈知實行以 如近隣至近若莫同居之語 既耗重金獨運匠 而糾紛時見於是另闢徯徑用第三者介乎其間藉第三者之力而 人 八也房票也沒 心以成美輪美奐之房屋其所盡義務至偉 以及其他避免困難之書據 進而 以房租言之在房客則繳納 也不 而足。 後。 雖有 論種 更無論 惟恐或 以經濟立 祇 流過層 美滿 以 種美 人 後。 衝

諸 形有較深經驗外尙須有充分 換言之屋主以收租之責委諸經租人彼 也。 世紀之限光律諸現代是故經租人之設置實爲潮流之需要而其責任亦至重いいい。 公司等擔任經租事宜矣雖然今日社 或 遇 最 何 則。 蓋 近之過 發生訴訟等等固 進益優厚職務閒散盡 經租 去情 八之事務分 形 要以 無。 無 不。 即屋主之事務經租 人可爲之事實則不然蓋凡爲經租人者除於當 豧 賴。 知 時 經驗。 識。 艱。 ·驗與知識之維繫也豈盡人而! 老租金之規定房客之心理以 則益 會漸趨于合理化逈 即行使屋主之權力普 形周 人之意志亦 密。 專 聘 律 異告: 師 卽 代表屋 事 時。固 通觀念每以 務 能。 及對付之手腕 勝任者 主之意 不 或 能、 以 地 經 志也。 情、 租

第一節 房客心理之一斑

遂、 多 棘、 經 租 手。 申言 職 務 之房客有貧富之分善惡之別對付途多困難。 之不易旣如上述然究其原因一言 以蔽之曰人心各有不同。 茲 將房客 所具 小 辦 軍/

略述一二藉見一斑

第

四十

五

章

經

租

) 厭恶房東。 市 上最大債主首推房東債務之嚴重又無過於房租。

大全

日常生活費 中第一項開支即房租是其經濟困難之房客類多厭恶。

房東(即業 主

|軽視合同 租 約合同上規定日期及一 切條例房客有按期付 租 及

遵 守各項之義務此 種 義 務其實 與空頭支 票期前解款 心義務的 相似。

於後者之義務視爲急切而前者之義務則常忽視而不介意 者不付租 可繼續居住後者屆期 無款則信譽掃地故普通

前

而

心理對

然

(丙)寧可賀人。 人保人 至戚好友租金如有拖 也。 欠保

連累但住戶(卽房客) 寧可有貧戚友租金仍暫置不 多係

租屋必有保

) 先付雜帳。 必致 電燈電話煤氣自來水一日不可缺且時刻需要故

付費

人

極迅 速房租 則緩付不 ·妨因房東 驅逐房客須積欠至三個月租 金: 方

下 逐客令而雜費等項稍有拖欠則立 刻有阻絕之虞故寧欠房租

付、 帳。

(戊) 不打折扣 國人對於多數帳單無論數目多寡付現時終可有一折

第 四十 **折**. 畫 經租

扪。 惟房租十足收取絲毫無讓此 亦、 厭惡房東心理之一。

第二 節 租 戶 , 之類別

上述 乃租戶之心理一斑茲繼述租戶之類別

(甲)習慣良好者 可 無 問 題。 卽 使 稍 此 類 有 遲緩。 付租。 似其間 定 最爲迅速一如支 有緣· 曲。 且 緣 付其他賬單然於經租 由之發生定

而 維、 持其良好習 慣。

之疏忽

可斷言

也經租人對於此類租戶須力求消滅其不付租之緣由。

屬

於

經

租

方

面

 $\widehat{\mathcal{Z}}$ 經濟關 不 合 同。 能依照合同所訂之期付租然其付每月租金尚有確定時日。 祇 係者。 因所任職務領薪 此 務領新日期與合同所訂之付租日期不相符。類之不能按合同所定期限付租者非故意不 此 合。 願 種租 但 邍 雖

戶 當 稍 加 諒 解。 似不 宜 以 丙丁二類同 一待遇也。

丙)故意: 振 其 辭。 作 難 直 者。 可, 稱之爲長期反動者偷優容此等習慣不 此 類 租戶對於房屋 之設備措 置。 毎 有 指摘。 採斷然處置。 侃 侃 而 則 談。 此 振

後遇事尋釁對於業主更無好感。

(丁) 行爲卑鄙者。

內作秘密搬遷之舉數則必虚與推托或三 與推托或云有人患病或曰突遭意外其唯一目的在拖延期 此類租戶常用空頭支票或付全數中一部份其未付之

第四十六章 經租人須知

凡 業主因乏人襄 理或素無經驗。 哎 格於他 種情勢本人不 克 或不 願辨 理經

種代 租 事務乃委託於洋商地產公司律師事務所等行使屋主職權代辦 辨租務之人即稱爲經租人或經租賬房本文爲簡括起見概稱爲經租 經租 事 此

經租人之事務旣繁且 重缓乃分述於後藉供經租者之參攷焉。

第一 節 書契事 項

(一)業主委托書 業主(或屋主)委托經租人代行經租事宜例當具

委托書以昭鄭重。 委托書格式如下

立 委托 經租 書 茲將 坐落 路

里

號

、號目

列

全部房屋之一切經租事宜委托

每月總計

應收

銀

百分之 經租 在租金內扣除 如租戶有遲延不付等情亦委請 **元正言明照所收租金總額付經租費**

第四十六章 經 租 人須 知

貴

地 產大全

全權代理起訴嗣後受託人所收租金當按 結清送交

收核立此委託書二紙並請

簽字蓋章於後以示慎重各執一紙

存照爲據

計開

委託人

受託人

經租人旣受業主(或有產權人)全權委託之後對于收租事項頁有完全責

任而于下列手續宜注意焉。

中華民國

年

月

日立

(二)通知單。 ——收租之前當用通知單通告各租戶(卽房客) (參閱第三

十四章買主須知內附通知單)

(三)合同。 同詳載各項條例 經租人應採取有利於業主及公正之態度與租戶訂立一合 (租屋合同式樣列後) 以作日後租戶遵守之用

現時上海有若干經租人(成業主)在繁街區城內與租戶所訂合同大都訂明。 租期。

惡 化。 不 同。 き 要 能 放 退 此 個 牟 繼續。 稱辦 决不 則 於承 租。 至. 月 十年 必 成 則 半年後。 不能 租。 法。 採 必 -不等) 耐 蓋 非 取之故公正之經 値此 有經驗之經 負此 清至合同 如 毎 不願續租者。 鉅 **金融恐慌之際百業成敗無有把握**。 年 額 滿 租 開支此種辦法實有阻碍業主之利益有經 期 租 **金照率增加**。 人(或業主)莫辦因租 租 日之全部 4人必先給7 可在 一個 租金。 在期內雙方不得發生異議。 月前通 租 因 戶若干退步之餘地在 此 知[。] 租 界中區 戶 欲續 如營業 且 房 租 者。 金叉如此之鉅。 地 也。 段 内 有 有 則另 望。 决願 驗之經 江 如 租 多數 合 約 租 續 同 戶未 ŀ. 若 房 註 租。 或 租 繼 屋 否 त्ता 奎 明 人 空閒。 期 則 頛 租 面 或 發 限 亦 原 戶 任 業 决 合 生 無 丽

(四)保單。 累及業主。 條(保單式樣列後) **搬進之先須向租戶索一保單保證確係正當良民並遵守合同所載各** |或租戶不能遵守義務 近年 來海上盜風 甚熾良莠不 而拖欠房金故於訂定合同 一齊每有因 租戶係不法之輩而 之時。 未 經

(五)房票。 第四十 六章 房票者卽收得租金之收條也由經租人製印 怒. 租 人 須 知 票上載明路里

號 戶收取收得後于一定期內將所收租 數、 月 份、 租戶 姓名及 應 收 租 金數目。 金總額。 由 經 租 及未收得之數告知業 人簽字蓋 章。 收 租 員 逐

(房票式樣列後)房票上應貼印花。

元 小租 故經 律、 租人之酬勞金厥後業主因造本過鉅每多以此充作造價但以 之首創者爲甬 之此種取費實爲不當 裁、 制、 租 人收受此項小租。 也。 小 租者。 人 乃例 王某繼之者爲洋商其始 蓋此 外之一種費用即挖租之別稱 一律不 項 小 給收據恐租戶執之以爲口實將受法,租乃在按月租金之外不能扣抵租金。 也。 此 費 本 也。此 爲 經 種 租 例外 賬 法 房 律言 及 費 經 用

押 定(以月數論) 償淸後仍須憑原收據照數交還租戶 另闢 租。 新 途徑。 因 所索小租太昂或房屋不甚合於需要關係以致無人 將 將 來 小 租 租 戶 改 退 爲 屋 押 時。 租。 內 此 部 種 裝修 經租人收受此項押租 押 祖之數目 完 全 照 舊 多 寡 無 缺。 不 及 ___0 時可給予 全 視 部 地 租 點 過 金 而

收據

作 為願意承租之表示此項定銀於法律不相違背經租人收到 租戶在選定房屋之後未曾訂立合同之前可先繳定銀若干。 此 項定

租 銀。 金內和除此項定銀但經租人在此項收條上須註明在房屋告成 可給以收條俟訂立正式合同時將此項收條 索囘作廢並在 第

月

能履行者該 或約完)經租人以書面通知該戶訂立正式合同時如該租戶屆時不 收條卽作無效房屋可另租與他人等字樣否則該 租戶 持

此收條。 損失卽或登報聲明作廢所耗時間及費用亦已不貲矣。 久不訂立正式合同而房屋: 亦不能另租他人業主必因之受有

九 翻造。 業主如欲將未曾訂立租屋合同之房屋翻造經租人宜在三

個 月前。 預先用 書面 **圓知租戶** 、 告知本處房屋立須興工 翻造請卽擇屋

遷 移自通 合理。 (視雙方訂立合同及情形而定) 知後起如以最後二個月之租金免除作作租戶遷移費用者。

第四十六章 超租人須知

附租屋合同

立租屋合同據

(以下簡稱租戶)(以下簡稱屋主)

茲因租戶願意挽

明毎

月

保人 具保向屋主租賃屋主所有之 里 號房屋 幢言

房租 元正不折不扣兩造特議定條款簽立合同以資信守今將兩造所訂

應遵之條款依次開列於後

爲 房租按陽曆計算先付後住每逢月之一 限小洋照市貼水花啞雜洋以及期票一概不收 日繳付决不遲延以上海通用銀元

租戶交付房租須房租收據為憑如有收租 人與管門人等與租戶有賒欠借

貸等情與屋主完全無涉

下濕 房屋內外門窗玻璃 必須修葺時應用書面通知屋主飭匠修理至於屋內裝修等情概歸租 切裝修俱全如有損壞由租 戶 照原樣配齊 倘有 漏

戶自建

二三六

四 除地租自來水外巡捕垃圾擔糞等捐以及其他市政機關現行及將來徵收

之捐稅槪歸租戶負擔

五 公衖 爲 公共出入之所租戶宜注意公益不得堆集雜物及任意作踐

租戶若欲遷移 必須在 一個月之前預先通知屋主退租屋主 如 因 故 欲 將房

屋收 **| 囘亦須在一個月前通知在此知照遷移交渉上雙方不得有任何要求**

營達 租戶在屋 法事業及損壞房屋之工作 內不得貯藏違禁物品及易於引火之爆發物不得藏 如 有 此等情事 經屋主察覺通 匿 一匪徒或 知租 付 經

八、房屋由租戶租定之後不准私自頂替

清全部房租即行遷出並擔頁上述各項所發生之一切責任

九、 租戶 非得屋主之書面允許及官廳之照會絕對不得私自改換裝修 如 因此

改裝房 屋 發生危險及其他損害租戶須預完全賠償之責

積欠房租 如欠租十日者須按照所欠租金之數目加收按月一分計算遲延之利息者 三個月時屋主不特有權解約通知租戶 出屋租戶不得藉端 推 諉

第四十六章 超租人須知

並可 ,將租 戶一切生財扣留變賣以抵房租倘有不足仍向租戶追 三三八 償

上列條款係兩造協議定當各願遵守永無異言特立此據爲證而保人對於

本合同房客 所應負義務及責任完全明瞭願意負責擔保並抛棄先訴

抗辯之權若房客不履行本合同時則保人當立卽照本合同所訂定條款完

全負責照數賠償决不推 該爰一併署名蓋章於後以資證明

立租屋合同屋主

租戶

租戶之保人

H 立 見證

中華民國

年.

月

附保單式樣

今保到

立保單人

租賃

願遵照國民政府新訂懲治綁匪條例第五六兩條

擔保其所租房屋內不藏違禁物品及藏匿匪徒或經營違法事業並易于引

火之爆發物件

擔保其遵守租屋合同所載之各條恐後無憑特立此保單爲證

此致

台照

立保單人店號

經理人

住 址 籍

貫

日

附房票式樣

中華民國

年

月

第四十六章 經租人須知

三三九

今收到

路 里第

號

門 牌

年

月份

本公司房屋各歸各租房客不准

頂替

房租

元

角正所有房客應遵守條件列后

按月房租必須先付後住不得拖 欠

三 一切按照 租屋 合 同內 條件 辦 理

四、 非得有房東之允許不准改換房屋 原式

五 房客退租 須在 ___ 個 月 前 知照否 則 過期 天仍收全月房租

六、 巡捕等捐及各項使費均由房客自 理

中華民國

年

月份房租收票存照

本賬房啓

(註)除上述各項契約 外如經 租 人恐所經租房屋之房客。 日後生有 糾葛者則可另立裝 修單

紙在單上書 明房客自某月某日進屋屋內一切裝修零件等無缺字樣。 以以備 日後法 律上之

根據。

三四〇

光二節招攬事項

一)召租

主與 經租 造房屋樣式或房屋 前 得注意及之但不得言過其實致有欺騙之嫌而被租戶執爲話柄。 地建造何項式樣房屋共若干幢每幢若干間合于何種事業之用使租戶 人接洽條件時除應設法改善外並宜借重於廣告。 租戶之涉訟。 房 屋 在建築尚未完工 大都由此發生倘召租 地點或租金數目等等必有不合之處在租戶鑒定房屋後與 一期間。 卽 應於所 牌 懸掛後直至 建築 之基 地上。 王建築完工無人過問題任戶執爲話柄觀夫滬上 竪一召 租 廣告 牌。 於事 則 述 明

(二)廣告

與 內部之優點租金之價格優待之條件並經租人之地址一一均須說明領看之時 之市場房屋 (普通商業所登之廣告不同因其語氣不可過於廣泛須根據房屋之地叚隣近) 租房屋之廣告每多以廣告牌 最適合之用途以及交通空氣房間之寬狹與多少地點之特長房屋 或 報紙行之尤以報紙 爲 最有 效但其性質

四十六章

經租人

須知

詞 尤 應 審 愼。 不 可誇 誕使人生疑尤當明瞭房屋之缺點務求避免之使 人於不

知 不 覺 中。 油然生喜悅之意 如 此方盡招攬之能 事。 可 使房屋於最 短 期 內 租

招 待 領 看

就。 益 自 租 電 屋 朝 燈費 之面 非言 於人身。 戶 看。 南 忽視 旣 來 而 藉 臨街道 假若房屋 詞 妨 口 其劣 廣告之能力召得租戶後則領看一節 且可 所 用 碍 其工 窗 可 者。 點 增 避免夏季强烈之陽光諸如此類要在領看者之相機應付而 簾 黑暗或 不免喧閙則當言 減。 所 作 减 殊不 時 在。 夫 陽 間 而 趨 等 在偏僻之地者則以避 知人之心理隨環境為轉移言詞得當獲效良 光之熱朝北之房 解釋之 重 一於優 點 光線之如 如 矣責 朝 南 之房屋不 任豈 屋。 不 何充足空氣 元不可. 免 免市聲喧 不 大哉。 於 陰暗。 免 暑 忽視因善於招待 111: 擾。 之如 則 熱。 人 云 則云 不 毎 致 北 何 以 :鮮潔藉 使辨 為 夏季 面 之 房 光 間 事 多。 屋 考。 業 清 人 線 例 미 减 可使 頗 游 風 如 省 造 目 多 房 有

四 留 心 觀 察

如 房 屋業已 租 出對於租戶之職業及身家亦當隨時觀察其租賃房屋之地。

位。 不 是否恰當 加 得稍事通融。 以 考 慮。 忽忙 或 人口衆 搬 発他 入 者。 多 旧被其拖. 似 丽 租屋極少或人 此 情 形。 均 欠い 也。 有 可 少而 疑。 位自當 祖屋極大學 加意 防範於此等租戶之租 或於訂立合同之時。

第三 辨 别 事 項

更

期

公 正。 經租 分別處理之茲分述其 人於房屋有處理之職權凡關於業主及租戶間之一 火概要於後。 切 事 件。 應以忠實

關 於 租 金 者

有 遇 樣 均 損 宜 業 失。 所造之房屋。 不 主 合 辨 故 業主以房屋出租志在求利然租金過高當不適宜於租戶。 別清 經租 潮 一慾望過高經租 流。 派兼之隣 楚倘 人 須 甚 合需 有 地 叚 確 近房金異常 優美式 要而 人 切之辨別 應將 業 樣合時。 各種 主 ·所定租價¹ 力。對 低 廉。 理 曲。 祇 則租 於該房屋 可 向 過於低廉者則亦當商 業 租 金 主述 賃 示 之地叚及式樣。 中等以下之租 妨 明減 略高。 反之如 去 租 金。 以適合 旨。 在 過低。 適用 地 之業 良 於何 此 川業 並 主。 爲 情 不 等租 主受 略 度。 形 扼 予 倘 मंग् 要式 增 遇 如

第四

[十六章

婴

租

人

須

知

加。 總之經租· 人既受委託自 應審核詳盡視業主之產一 如、 己物。 不得、 稍存畛域之

見、 也。

關於 押 租 或或 小 租 者

當。押 但押租小租以及一切雜費所需租或小租之例外需索亦爲租戶 費。 望而 鉅。 却步不 願、 派和之大 敝。 原因。 融呆滯之際。 如 租 金

過

而

叉

恰

値

百

業

凋

金

覺

適

償。 主。 租 **真此等雜費定必有盈無主與其房屋空閉不若述** 戶 雖 願 租 空閉。 賃。 而 因 該 無。 項 減 少此 例 絀∘ 外 等例 要求。 外之雜費以廣 __ 時缺乏以 致 招徠則 觀 望 不 每月租金之收。。。。。 前 者。 經 租 人 當 勸 告

抵。

業

$\widehat{\equiv}$ 關 於改 進 者

房 屋 無 房 人 租 利。 過 既 經 問。 經租 規 定 人 後, 亦 萬 當 市 加 以 面 辨 發 徠。 別。 生 察其 一變化房屋 癥 結 所 在。 所 在 制宜。 設 地 法 叚。 改良。 突 受 影響 或 酌減 而 租 衰 金。 落。 或 也。 以 增 致

第 四節 收 租 事 項

加

租

戸

便

最

後

則

當

設

法廣

爲

招

是皆

在

乎

因

時

要

不

可

槪

而

論

毎 月 按 期 收 取租金爲經租人唯一 職責其間各項手續亦甚重要凡爲 經租

人者當詳察之

一)須收現金

葬之商 期。 限叉層。 經 號, 租 矣並當告知 因 人每月收 數較鉅付現不 取租金要以獲現爲主有時租戶以支票交付 收租 員對於鈔幣銀洋須當面 便者自可收受但日期不可過久因一經落後下月之 □験視。 方可 收 如 確 係著名可

一)收租日期

期 付租之期相陽時日者則當酌量變通蓋此等租戶非故意違約實因事實所限 延期之時 支 付者。 收 租 日不 如 日期在合同 平. 時信 可 **、過久約定之期更須責其履行** 用 良好 上雖有每月首日之規定然租戶有時因經濟關係。 自 可 稍事 通融。 岩孫常 不 可通融若實 事延期者則必須嚴格催 倸 因領 新之日 不 索且 能 與 如

三) 房票慎重

房 票 乃收 得租 金之憑證 也務須慎重填寫。 不可使租戶姓名或 收租 數 自或

第

個十六章

經租

γ

須

知

四

月 份 等稍 有 舛 誤。 尤不 可塗 改遇 有上述之弊則租戶必藉此 而 生轇轕設或收租

家 勢 以 無 叉 等 調 將 (將房 嚇 非, 所 必 行 租 物 解 之手 多方拼凑以償之矣(此等辦法及言詞昔日上海洋商多行之) 拆 手 値 「哄」嚇」二字而已。 同 如 金 票遺失 遇 續。 無 無 淑 去 叚 租 售賣。 賴 幾 成 爲 四 對 戶 之租 時 倘 收 7付之可: 即當 中有 收 經 故 頗 収。 租 戸 對 租 久。 ___ 一登報聲 積 雖。 施 於 手 俟 正 人 以 將訴 欠 腕 此 租 pj 封門 租 藉 種租 以 金 金延不 威 租 明 諸 收 此 作 戶。 等詞警告之彼輩 嚇亦屬徒然因若輩本無聲譽之可言其。 法院封門拍 FI 有 免 廢 中 祇得 去 相當 真 交付者收租時則須賴 無 與 有身 哄之一 之數。 效。 經 租 家 卽 人 賣抵償之詞先行 法。許 而 將 多 費 反爲得 迫于 房 以微 屋 唇 經濟 收 舌。 以小之利益; 計。蓋 並 巴。 關 權、 暗 因 警告彼 術 法院 係。 此 中 以 救濟之權術 等 將 並以 房屋 封 致 租)但遇毫 積 [F] o 因 戶 生財 聲譽 欠 者。 己 、善言 例 內 欠 之 須 安慰。 裝 有 唯、 租 經 器 無 則 飾 應 身 金 過 關。 何。 具

多

月。

爲

數

不

貨の

如訴諸法院亦祇封門而已倘欲扣押其

生財訴請拍賣

則

無

値

價 之物。 是以 與其 因 到門拍 賣 而 延宕時日不若以善言哄之尙可收 取若

爲有益也。

(五)索取須勤

往 意此等租戶之行動防其私自遷徙也。 榕 所 重。 邠 拘。 延宕成了 往 收租員 近等租戸 處于苦境不願往取者。 經 租 爲 人 習慣。 遇有約定 如 毎見 遇 則 有 以 租 收租員之降臨 後 戶 期 欠 限 更 者。 則 租 不 租 情 易 則 收 須 金 事。 将無從 取 必和 應 如 矣。此 期 隨 而 顏 時 歸東經租, 往。 嚴 外並須另飭看門人 悅色極盡謙恭。 | | | | | | | 切注 這尤當 人 戸 必有 對 致使收租 於 督 公此等租1 所藉 率 八或管屋 收 租 Дο 員勤 視 員 戶。 應須 因其 爲 隨 無 事 時 足 禮 追 時 輕 時 貌 取。

(六)法律救濟

院勒令遷讓並拍賣所有生財以抵租金如此則該屋得以出。 受不獨以前欠租 收 租 至 權 術 失效之時 無從、 索 則 取。 最 而 後 则房屋被其久佔未来 该之法祇有訴之法) 之法院 來之損失益鉅故須聲 以資 空。 救 濟。 ス因嚇之不 可另行召租。 請 法 雖 哄

三四七

第

四

一十六

章

經

租

人

須

知

以前欠租不克全部收囘但此後得免繼續損失此固不得已之最後辦法也以前欠租不克全部收囘但此後得免繼續損失此固不得已之最後辦法也

附聲請調解書

聲請人

住

對造人

住

爲房客欠租聲請調解事茲將對造人欠租月份數目開列 如左

對造人

聲請人屢向催索對造人竟有意延宕分文不付爲此聲請調解仰祈

鈞院飭令對造人將欠租如數付清實爲德便謹呈

法院

民事調解庭公鑒

年.

中華民國

月

日

計開

具 狀人

註)空白狀紙法院製備出售調解狀紙每份五分正式起訴狀紙每份九角祇須照式填寫可也。

爲 欲令其遷讓出屋者則應在狀紙上一併聲請否則另須備狀 租未滿五十元或被告到庭認諾或原告(經租人) 接正式起訴 辦法如所欠三個月之租金總數在千元以上者無須經過調解手續可直 有一節經租人不可不注意之如向法院控訴租戶除索還所欠租金外並 執 |式聲請調解書爲控告租戶(即房客)欠租三個月而租 行經租· 人恐將來不便執行者均可請求假執行。 (正式狀紙格式附後) 繳納訟費照所欠租金計算之倘欠 能釋明在未判定前不 (卽假扣押) 金不滿 此外尚 千元之

附聲請假扣押財產狀

聲請人 住址

爲房客積欠租金聲請假扣押財產事緣被告于 被告人 第四十六章 經租 人須 知 住址

三四九 月 B

年

賃定民 屋 里 號 居 住 明 每 月 租 金. 冗 乃 近 自 月

交付租金積 欠至 個 月共計 欠租金洋 元屢次向 其 (收取 均以空言搪

塞實屬有意拖欠故作刁難於民之法益損失不貲爲 此聲 請 仰 祈

鈞院 催 予假 扣 押其所有之財產以免貽 累而 維 法益實爲 德 便謹呈

上海 一民國 年 法 院 月 鈞 鑒

日

具

狀人

第五 節 修 理 事 項

經租 州人所當注意之一也州人代表業主管理房屋則 則有關於房屋之一切事件均須 顧及修理房屋

亦 屬、 經租、

自動 修 理

經租、 人當 視、 經、 租、 一之房屋 猶 如己、 産租 卢、 猶、 如、 戚、 友。 時 存休威。 相。 關。 之念。 如 此

則 非惟業 主益爲信任而租戶亦定多好感否則房屋損壞經租人以屬業主所有。

三五〇

起

第四十六章 經租人須知

租 金 收 戶 所 取 無 居。 與己 着。 則經租人之職責何 無 關。 詎 知 租 戶中之刀 在業主必以爲 液者。 必視 爲 經租人之手腕懦弱另易他 拖 欠租金之良 好 藉 口。設 或 所 租

以 補。 爲 使 經租 租 戶 人者當自對 無所藉 口。 [所有] 1動觀察。 修 理 隨時留意房屋有 費用: 就其所 收租 應修理者。 金 內 扣除 徴得業主同 ふ之。 ■温し 上較 意。 大 之 卽 地 飭 產 匠

司。 凡 屬該 公司 所經租之房屋其修理工 程每多包於一人或一營造廠事先言 明

過規定之數。 條 件訂立合同。 一年 中無論房屋損壞部分之情形若何其修理費有定 額。 不能

超

二)租戶修理

種 種 方 嘗 法。 有 辺 不道德之租戶於業主收取租金極端不 知經租 爲 應付要求修理房屋。 人言所居見 房 屋。 有 亦 重大 屬借題之一其于 被壞。 若 願。 不 速 毎 加 收 屆收租員前往收租。 租 修 理。 H 期將 則 於 屆之前 **全極** 必設

收租 有 日。 關 以 之期彼 係。 書 渠明 面 通 必以 知 經租 其 自動僱匠修理之賬單交與收租員而在租 人商之業 主。 輾轉 需 時 縱 或 飭 匠 僱 工。 亦 非二二 金内 一日間 扣除代墊之 生命 事迨至 安

五.

須、數。 由業主修理否則無論工程鉅細均不此等情形有令經租人窮於應付之苦 不承認等語則可免 五經租人如能在合同 合同上註明房屋 上述諸弊矣 損壞。 必

(三)火燬修理

一、或 切、狀、 僅 加 房 况自當 屋 修理或全部翻造當由業主酌定但經租人有職務之關係且熟悉該 保 有 參、 火 與設計總期於業主増加い、 險 考。 如 被 火 燬 部 或 全部。 利益。 其 以正確眼光預料該房屋前途之 保 險 游 験 業 主 領 取後。 對 於房 屋之

發展建議于業主

全部 多刀 理。 晑 較 易 之舊 亦屬 收 發展。 、狡之輩 取。 翻 造。 耗 倘 有 則當估計 費不貲且餘剩部 房屋 預 無故翻造 計 增 翻 如 全部 造 加 房 後 息 屋 必加 之 率 建築 翻造之造 利 幾 之年 分不能持久於事實 益。 反對。 何。 於是 並 一價若 或租金 限已達記 不 優 可 厚。 干。 對 規定之期4 業 非 新 而 屋 被 主 惟較隣近之房 建議 燬 建築以後能 上必須翻造者亦當 部 式 分。 全 損 樣 部 壞 翻 陳 屋爲低且 過 收租 舊。 造之計 大。 租 金 如 戶 若干。 劃。 中 加 建 修 以 不 叉

議 全部翻造蓋事屬有利於業主者也。

丑 僅加 分雖巨。 修 而 理。 經攷慮後。 如被燬部分較 因讓 地築路關 輕者自須僅 係。 面 積 勢須縮 加修理而已又若所燬之部 小以致不能建築合

部翻造費用則亦祇能就燈壞部分僅加修 理。

式之房屋或翻造後租金不能加高。

或業主經濟不充不能支付此項全

第六節 管理 事項

述各項均係經租人對外一 切手續及程序茲 再 就 內部管理及個 人應 具

內

改進經租人為應付環境計亟應改良而糾正之否則不惟有損於業主之法益部之設計與佈置以及一切管理法均多草率忽視値此進化時代凡百事物日常完成言之現時滬上屋少人多房屋 一經空出租戶即接踵而至所以經租人於 趨, 卽

於已身立場亦有動搖之虞也

收租員之管理及訓 滇

經租 人與租戶之關係較之任何交易爲固定而往還時間 亦較攸久故雙方

經 租 人 須 知

第四十六章

三五 Ξ

賴。 收 收 言 其 有。 租 良 具 取 良好之收 租 有 員 有 金時。 意 與 艮 好 租 也。 具 夫 情 戶 發生 租。 有 經 誼。 員。 辨別銀洋 租 伹 欲維持此種情誼使租戶欣然履行其按月付租之義務 人 西 好 諺 欲 感 造 有 而 鈔幣眞 作 **成** F.: 0 良 事 ____ 好 有 耐 (質之能 之收 勞勤 經 驗 之 租 愼。 收 員。 力。 心 必 細 租 能 員。 識 養 廣、 非 成 言 經 而 良 數 語 年. 每 愼 好 月收得 按 重。 陶 育 期 奥 之功 付租 止 之數。 端 之租 詳っ 不 h] o 並 能 務 戶。 训

節。 然 生 關 按 待 有 人 務 係。 開 次 遇彼等亦不 不 或 有 須 一吝惜 繳 快 關 電 加 之念。 梯者) 租戶 清。 意 此 訓 小 之情 伙役 皆經 費 因 遵。 蓋彼等均 之對 미 養 者賞給之資。 過於苛刻須寬嚴得 服 成 感 租 於經租 彼 務 者。 人 於收 之勤 等 所 當 有 爲 不 作 租 人 無 惰 殷 事耐 滿其 知識 員 (或業主) 殷 外。 告 之輩。 勞。 慾彼等必藐 誠於 伕 中。 役 和 之服 蓋 貪 靄 有 收 過 所 恭 租 小 带。 敬 誤 利 務。 員 則彼等 之 會。 視 而 者 亦 2習慣。 之而 罔識 發生 當 也。 注 惡感。 大體。 使 以 意。 無服務之樂 各 恶 (管 故 聲 租 盡 相 其 經 戶 屋 租 r|1 職。 ति। 者 趣。 有 勿 人 以 清 然 稍 對 致 更須令 爲 道 亦不 貪 於 租 經 夫 懶。 此 戶 濟 看 於 期 其 第四十六章 經租 人須 知

介紹 之職當作之工倘有犯規者情節較輕 可 過 人。 如 寬寬則彼等以爲主人顢頇儘。 不 矯 正其惡習者卽立予開 可貪懶舞弊管理之法當隨時訓導告以 除。 則 面 不可稍存 加斥責如較 :姑息因此等爲害羣之馬 重當嚴詞警告並 通 倘 應盡 知 其

断然處置。 則互 相 效尤。 不 叫 收 拾矣。

對待租戶之手 腕

識

無遺。 狥 弊 而 存 必 發生爭端經租 情 矣。 藐 能 姓 遇 名 完全相同但經租人之待遇不能稍存岐視亦不可自恃爲業主之代理人 此外尤關緊 視 承 聯 職業 諾。 有 或 絡租戶亦經租 租 驕慢之念然雖 則于租金之收入及本身之職責 戶 而 已即其 , 魏 贈。 人以立場之關係不得稍有偏袒宜以公正態度周旋其間勿使 要者卽須養成租戶有 尤宜 經濟之狀況個 人應具之職責其首要關鍵對于租 旋辭 可與之聯 謝絕。 蓋因受其所贈遇有請 歡。 却忌過於親近超 人之道德與 到期付 不 無 兩 租金之習慣。 有 其 妨礙。 (地位家 越 求勢必 可能範 如 戸 雖租 外世信 租 應加以識別。 戶 與 拒 用等。 圍。 戶 業 中之 允 則 主間。 均 有玩 兩 非僅認 難。 地 須 狮之 不幸 萬 位。 明 而

三五六

愉 其 ,輕重適 快滿意之觀念則庶乎 决 **外裂總之經** 宜。 · 而唯 租 二目的。 人之職 無 則在租金之不欠缺並時常顧 業。 愧於 决 非 如曹 經租 之職務 通 眼 光 矣。 所視之簡 易對待了 及租戶之安全使租 租戶。 務 須 剛 戸有 柔 並

四)對待業主

業、 弊。 並 之相 主。 非 將關 僅 猶 經租 報告業主書明欠存數目隨即將款送交業主不得略有短 如律 商。 業主之產業全可交其經 於房屋之一切事項報告業 且可代爲 人每月收入之租 師對於當事 向戚友介紹。 人。 同 金當 一重要倘 按月 則經租 租。 間 或 主。 或 總期於業 人之前途正未可 有地產交易或其 辨 按 期作 事 勤 愼。 主 收 不 有益 支清 貪 例 他有 外之酬。 量 無損。 單。 也。 收 少或 關 須知經租人對於 文声 問題業主亦必 則 挪 業 主 移 單 定 欺 式 樣 必 信 列

附收支清單式樣

第四十六章 軽租人須知

三五七

中華民國				月份	揭上存房票	路
年	台核	此教	收付除過應解	月份房票		里
月		(揭存房票		共	•	月底房租收支清單
B						

附上海市房屋租賃規則

上海市房屋租賃規則業經市政府呈准行政院備案今將規則全文列

第 條 凡屬本市區以內所有房屋租賃事項除法律別有規定外均適用 本 規

則之規定。

第二條 房主於房客賃屋時除訂立租約外應將房客之姓名籍貫職業人口 租

期租金保證人等項於十五 一日內報由· 本市公安局該管警區發給 製定

之房租簿本條所稱 保證 人之責任僅 爲保證租金房客如有欠頁 限。

租

情 事。 應由保證人負責代付但以 兩 個 月租金爲

凡 以所賃餘屋分租與他房客者在本 規則稱爲分租人凡向分租 人賃

屋者。 在 本規則稱 爲 轉賃人分租 人於轉賃 人賃屋時 應將 轉賃 人之姓

區發給製定之分租簿。 職業 籍 貫、 口, 租 期租 金等項於十五日內報由本市公安局該管警

第 则 條 房客 1無法覓 取保證人者除預繳第一個 月租金外並須再繳等於一

月 租 金之保證金。 如欠 付租 金三個 月除照第十三條規定辦理並將保 個

證 金扣抵外不敷之數仍得追 繳。

第 五 條 第二 第四 各條 所規定之保證人或保證金房主自 願 発 心除者聽之

第六條

在

起。 兩個月內依照第二第三條之規定向本市公安局該管警區補行報

本規則施行前已將房屋租出之房主或分租人應一律於施行之日。

告領用房租簿或。 分租簿。

第七條 所有 小租挖費等一律禁止

第八條 房主 公安局該管警區。 |與房客或分租 更正租赁 人與轉賃人如有變更租金數額時應即報 簿 内 祖金數目

第九條 房客 知 房主轉賃人應於十日前通知分租人。 或 轉賃 人。 如 欲 出 屋 退 租。 除雙方另有 約定外房客應先 個

第 條 房 主 如 因拆造房屋。 應呈請工務局核准先期三個月通 知房客遷讓。 並

第 四十六章 響 租 人 須 知

應 免 除最 後二個月租金但有特約長於本條所定者不在此 限。

第十 條 分租人得 到房 主依照第十條規定之通知應立即通知轉賃人並應

依照第十條 风 発 除 租 金。

第十二條 除第 十條規定外房主或分租人不得藉端强令照付租金之房客或

轉賃 人遷讓 出 屋。 如 因 房 主收囘自用。 或變更產 權。 而 令房客 出屋 者。 應

由房主退還三個月租金但房客或轉賃人若有不規則行爲 如妨害公

安衞生等項經房主或 分租 人察覺時雖照付租金亦得報告本市公安

局。 轉飭該管警區查明分別取締或勒 遷。

第十三條 租 房客 人得聲明解約並攜同房租簿或分租簿報告該管警區依據本規則。 或 轉賃 人 如欠 付租金逾三個月不論有 無特約 期 限房 主 或分

辦 理。

第 十四條 須提出房租簿或分租簿連同房捐收據及房租收據呈驗房客與轉賃 凡 遇 一發生房租 糾紛 事項請求: 本 市 主管機關 核辨 時。 房主 或 分 租

人須提出房租收據或其他證據呈驗否則不予受理。

第十五條 房主或分租人違反規則第二第二第六各條規定者處以二元至二

十元之罰金房主或分租人及其經租人違反本規則第七條規定者處

以二十元至一百元之罰金

第十六條 本規則如有未盡事宜得隨時呈請修正之

第十七條 本規則自呈准公佈之日施行。

第四十七章 收租員須知

款有 勝 必人 學識必須經長時期之訓練夫欲養成一有經驗之收租員。 職務時母嫌位置過 租 任者是皆管窺之見也蓋自 人 一定期限是何難焉但一經實地審察則有不然者因收租員亦屬一種專者是皆管窺之見也蓋自表面上觀之租戶有固定地址租金爲額定數目。 普通 爲 人爭而聘之下文所載乃爲收租 之指導不 人在未讀此章之前必以 pJ0 低薪工微薄須知受有充分訓練成爲一完善收租員之後則。 而指導之外尙須旁採其他學識 收租 員所必不可少之常識幸注意焉 員 爲 至 一易而 極普通 以爲 豧 非由有豐富經驗之經 心之事務任 助。 收租 員 在 何 行 人 使 俱 其

第 節 $\widehat{}$ 和顔悅色

視租戶之心因租戶每月須付出多數金錢不免生有厭惡之意如收租員 色慢聲相待更將格格不入而生恶感如此職務上必生阻礙故和顏悅色雖爲任 與 租 戶 接談須以極 有禮貌之態 度相 待。 不可自以爲業主之代 Z表人而· 再以 存貌

何人所應抱之態度於收租員尤應特加注意也

二)剛柔並濟

應 其體面蓋恐其老羞成怒反故意留難。 於租金之收入者甚 因 是否得宜所謂應付者無非剛柔二字質言之卽哄嚇之謂 而 偶 以 無 爾忘 較剛之手段對 經 租戶之性格及 濟實力之租戶。 懷。 時 未 一大但須用之得宜耳。 地位。 付。 將 收租 彼 租 金籌備。 各有 因 顏 員 不同。 如 面 關係自必分 含糊 則 不 而 因循待之和善彼必漠不關 延不交付則必僨事矣反之如係虛榮 妨以柔之手段待之切 租金之能否按月交付端在收租員之應付 多方設法 以付款故剛柔之手段所關 也。 不 如 ग 租 厲言 小。 戶 **入事** 中係富 |悪聲有| 拖 延則 心 有 損

(三)勿太接近

關 員 係。 加 須時 意 收 租 聯 加留意。 絡。 員 與 或 講 租 游 戶 不 可 讌。 雖 貪 或 相 其 餽 聚 小惠過於相親設或彼之請託與自己職務上有 贈 之時間甚 禮 物。 以 少但租 便 有 所 請 戶 中 託。 有 或 延 善於結交者往往 岩租 金。 但 收 租 對 了於收租 以 地 位

三六三

第四十七章

收租

員

須知

時, 則難、 於應付矣。

日期勿

收租之時日當細心審記按期第二節 (一)收租日期 ·可 延 · 誤。蓋 經延誤租戶中之狡詐者。

某時 稍 必 事 藉 時期方得付款者亦必按照知藉此以爲口實卽明知租戶因 **予疏懶蓋職** 務 所關。 本分固當 照租 因特殊關係。 屋合同 如 此 也。 所訂日期前往 (或領薪水或收子金) 一行寧使空手而囘 每月均分 不可 須

忠於職守

本い 分也如 爲謀必忠在普通人已屬當然在收租員尤應謹守所謂忠者當盡其職務之 收 租 員 不忠其職守以致租金有 虧。 或致業 主與 租 戸 發生爭 執。 或 懶 惰

而貽誤 正 事。 或 手續 欠缺本人受有損失此皆於收租員之職守有愧所當自 省

收 銀宜 愼

也。

我國之紙幣極繁是以僞者亦至夥辨別非易收租員略有疏忽。 卽 爲所愚此

三六四

須 亦 細 收 租 時。 驗 員困難問題之一也應於收款之際細 銀 色。 聴察 銀 聲。 以 證 上作 眞 僞。 倘 暗記。 紙 幣 以 認 爲 心審察稍如 可 疑。 但 不 有疑惑 能 時。 確 辨 即予 眞 K之數目多 假。 拒 或 租 收。 銀 戶 寡。 幣 無 則

調

换

則宜

請

租戶

於紙

幣

便

不

能

使

用

可

調

换

尤

略因疏和 須當 房 票 先行 面 忽而 點明房 萌 給予。 此 票 本人受害小則關係經濟大則搖動職業 倘 票必俟全部租 係某某租 有 支 (票而 戶 非租 所 金收訖後古 給。 戶 作 某 本 月 人 所 方可 租 金 出 之用總之 掣 者。 · 給在 應請 可不 未 租 銀 收 戶 錢過 愼 在 到。 哉。 票之背 或 未全付前 手。 隨 處、 面 有關。 簽 名 萬 勿 或

四 收 租 宜在 市面 熱開 時 間

周 點 防。 密之時 收 時 租之時間 間 近 均有一 來 上海 或 可 定。 不 盜 減 尤 少 可 風 危險。 日熾白 過 易 早。 爲 或過 否 匪 人 則 書 遲。 不 注 刦 僅 須在 掠。 目。 全錢損; 其 視 上 危 爲 平常。 市行 險 失生命安全亦成 孰 收租 人衆多之際宵 甚 焉。 員 求 避 出 免 入 此 市 問 種 廛。 小 題。 不 危 身 易出 險。 粥 懷 係 惟 重 没及 豈 有 金。 不 時 且 鉅. 巡 刻 其 嚴 地

宜 藏 勿 露

第四十 七章 收 租 員 須 知

地 產 大

毎 次收得 租金之後藏置尤宜 **愼密切勿顯露於外使** 人窺悉俾免見財 起意。

而 致發生意外此亦宜謹愼者 也。

天 有聞 必告

有 人。 、轉商業· 重大關 所請 凡 求及陳訴 發生關 係。 主如租戶之將遷移。 亦可使經租 於房 或伕役有不 屋 人 切 事 (或業主) 勤職 或鄰近房屋發生變化。 件。 收 務及不 租 員 早爲處理了 如 規則 有 所 行 知。 否則時日 動 或 等。 有 或房屋之應 均 所聞。 應 稽、 隨 亦當立 延難免 時 報 加 修 告。 卽 不 告 因 理。 别 或 內 知 生意中如 租 經 租 戶

外、有 也。

帰四十八章 房客須知

之趨勢社會人士言及房屋一節莫不疾首蹙額已爲社會上極嚴重之問題此章賴於此其重要有千百倍於業主者值此上海地價日漲房屋之需要有求過於供 乃詳述房客應有之認識及手續藉供參攷。 賴、 於此其重要有千百倍於業主者值此業主以房屋出租志在圖利尙屬小 利尙屬小節租戶承租房屋飲食起居生命安全胥。 地價日漲房屋之需要有求過於供

第一節 (一)胸有成竹

否合 蓋擱樓以上各節均屬 有認爲不 人之環境交通路線於本人職務上是否便利房屋光線空氣是否適合衞 理對於 選擇房屋之初首當於個人生活上有深切之認識房屋週圍是否合宜於本 滿意者遷入以後以本人之能力可 本人 經濟 能力有 重要問題胸中當先有成見逐項攷慮而定主張 無問題房屋 過 剩。 否改良火燭安全是否無慮。 應否 轉租 與人設或不足能 生。 房 否加 租 其 中

二) 擇隣宜愼

第四十八章 房客須知

地 畫

婦。 域。 足 所 擴 同樣之店舖附近四隣之住戶有購買斯項貨物之能力否現在或最近之將來有 妨 辺 女之家庭尤宜謹慎選擇住房之家主當顧及四隣之租戶係何等階級隣。。。。在宣道慎選擇住房之家主當顧及四隣之租戶係何等階級隣。孟母擇隣不惜三遷因近朱者赤近墨者黑先哲之言良有卓見如有小 充之可能否總之除自身問題 有無學校菜場以及可供消遣之正當娛樂場所申言之有無發生臭味之工廠 碍。 妨碍 卽 ·應棄而: 衞生及不正當之場所足以擾 他謀否則擇隣不愼無形中必受極大痛苦幸勿認爲無足輕重 外當以四隣居戶作爲參證。 亂 視聽者。 如 係 商 店則當留意隣近有 如與 本人 之職 小。 孩。 務 近

不可盲從

也。

欺詐 偶 亦有人欲賃倘有意承租須迅速成約稍遲則為捷足者先得矣欲租者必受其愚 有 手段。 現 時 常有 問 用 津 種 者。 種 不道德之經租人對於房屋之設備甚簡而租金特昂於是 彼 方 必 法。 招致 大 張其 租 詞云。 戶。 此 新屋若干 種 設 備不 ·幢完 合 而 全被 租 金 人定去。 特 昂之房 現 屋。 僅 餘 必 此 無 一 幢。 且 乃實 人 過 間。

夫 定 帳 而 去。 草 國 房於定屋之時尙須索取 ·率定租。 屋之時當實 人 如 有人需要 之悪 及至 習。 對 可則向 於 遷 人 無 察隨 之勒 以後。 論 何 方悉完 例 索 事。 注意。 轉讓 外酬勞金其法 毎 多 酬勞金 全受 抱 蜂 窩 其 欺っ 主 租 欺 義。 戶 以未經定去之空屋 騙。 稍 因 大 [之受累不淺者大有· 不審 有 進 愼。 退 維谷之苦其 毎. 於 無 形 偽作業已 中。 人 受 甚 在房客 其 者 被 欺 經 騙。 租

第二 節 (一)新 屋 承 租

於租

地效

時

免受其

銀若干。 索 前 入。 典 们 矣押租 。 以 開門費在 經 往 訂 便 租 如 準備 人 立 房客於視 (視租金多寡而 接 正 進屋 式 遷 洽。 小 租。 合 詢 移 察新屋 時 同。 明 有 `交付掃街費每月同租金一並付給 切 不 肼 租 미 手 屋 連 誤期。 續(但) 定 合同 時。 同 Ŀ 定 房客須注 索取定銀收據。 述 銀 或 內 另租 各項 交 __ 付。 切 問 或 他 條 訂 意 處。 題。 件。 IE 倘 者。 及 均 於已 並詢 能 大 爽 租 約 租 合於已之需要而 金 成見異なり 付定銀之後。 |明房屋 數目。 約 時 (視,) 交 如 竣工 付。 思、 認 遷。 須 爲 金多寡而 則所付· 日期。 須按 與 合 有意 經 意。 租 照約 何 卽 定銀 人接 時 承 山 定 方能 定 交 租 治而 者。 付 期 當 遙

售 屖 頂 租

明 房、 及 較 手 不 屋之通 屋 續 得 不 廉。 内之 得 租 且. 費 轉 戶 合 者。 私 租 装 告、 中 乎 自 租 但 他 飾 書。 本 此 人。 頂 金 因 損 等 因 替 外。 人 雛 類 需 業 尙 費。 興 失、 開 頂 要則 須 主 人 何、 遂 滬 租 之房 堪設、 字 調 有 將 圳 自 樣 查、 वि 房 或 房、 承 屋。 由 者。 想。 特 屋 頂 若 屋、 種 收 頂 如 可 之否 尚、租 情 囘 距 向 原 之 翻 經 租 有、於 曲。 斯 造 權 幾、 人。 租 戶 m 與其 乏 謂 也。 與 人 年、 退 一聲請 之舊 存、 年 經 尾 公浪費而頂 有 ·在 否 限 租 遷 屋、 尙 等 過 居 人 戸手 則 經 **(**或 頂、 者。 久。 租 屋 此 租。 欲 租。 業 帳 續。 月 內 房 收 不若承租 裝 房。 進、 客 [8] 主 房 於 修 屋。 承 如 所訂 武 過 屋 租 下 頂 未 月 備 戶 租 時 新屋爲 之一 經 合同 時。 較 卽 此 業 優。 尙 收、 項 上。 主 而 有 到 房 切 合宜 索 租 未 翻, 金 造、除 取 मा o 用

修 理 加 租

机。

不 至。 尤 滬 以上地 『理舊屋爲其加知心價日高業主因へ 高。 四角計利率關係 口, 係。 也。惟 遂 萌 滬 增 市房客對於此類 加 租 金之念其 設 加 想 租。 山 毎 稱 持 無 異 微

三

議。 場 概情 客 此、 租 雙方 經 簽立。 裝修等費在房客 條 堅 然 持 形須於二個 約。 以 兩有神 雙方之利益 規 反 自 定 對。 若 則 較 益。 業 干 口 月前。 年 且. 說 主 房客於 而言。 爲 徒 内。 至 加 妥。 通知房客方得有效。 不 如 **負担。** 然 無天 得 均 物質 亦 未 已 不 果 災 時。 मि 何益 精、 火 勢 加 可 操之太急 以苛責 神、 患不 必 亦所費 哉。 全 不如 測 部 等事。 翻 也。 與業 有、 須 蓋 造。 限耳。 詳 亦 地價 如 得拆 加 主 此 · 強慮。 磋 則 日 商。 屋 漲。 損 海 往返 翻造。 於可 失 爲 對 不 時 於此 能範 磋 及 間 可 續 商。 精 掩 之事實 項 圍 而 加 神。 加租 丙。 訂 後 租 及 行 金 所 一等情。 立 耗 加 房

第四節 (一)注意合同

從、 訂 定、 不 者。 滿 租 法律、 意 屋 合 合同 同 或 亦 者。 越 之前。 不能 乃 生争。 出 法 मि 對 執。 能 干、 律之憑證 於所 · 沙 故 對 範 方。 圍 載條 執合。 之 合 八外者當, 同 也。 件當完全明瞭。 成 其 同中 立。 Mi o 重 迫履。 向 要 則 前 經 必 行。 須嚴 租 已屢言之但 則 人 悔之無及矣故 加 格 或 災 遵守。 考 業 慮不 主 無通 在 示。 ·明之處 達背法 酌量 融 之餘 租 修 屋之時。 Ŀ° 律、 地。 미 斷 虚 房客 内。 不 量 而 於 詢 可, 自、 魯 未 由 簽 其

第

四

+

八

章

房

客

須

知

三七

向 輕租人索取合同。 .詳細研究其條件以作能 否遵守之考證。

二)分租與人

頗 賃關係雖無合同契約然以上海普通習慣論之三房客如欲退租者須於十日前 海之二房東因三房客係非法之徒牽連受害者數見不鮮二房東三房客之間租 須 利之企圖恐難以如願矣 通 擇其品行端正有家眷或正當職業者爲妥切不可貪 分租與人後所得之數能超過原定之租金每藉此 知二房東二房東欲索囘房屋者亦同之昔時爲此類二房東者因房屋租 如 有餘屋分租與人。 、現時 新 造之屋租金較昂。 (分租者俗稱二房東承租分租之屋者俗稱三房客) 此類生涯已成過去之事實欲以分租 是之事實欲以分租而爲謀一從中漁利以之作爲營業者。 圖 小利而貿然租與之上 金較

三)守道德

之約束等事務須時刻顧及如與業主或四隣有關碍者尤應加以檢點卽或隣居 房客 除將 毎月租 金 按 期交付外對于房屋之愛惜公衖之淸潔。 小 孩 及 伏役

釁矣

四)宜團結

次加租。 端 立 將 **衷**者固無問題設遇業主橫蠻無理惟利是圖動輙以資本家態度壓迫房客或迭 合會法至善也雖在法律上不承認其 外之事尤須預防腐化搗亂或過激份子之參加每見房客中之有力代 房 擁 團體設法鞏固房客勢力以對付之但集合之初須有一定目標勿涉及範圍以 屋 護 古人云衆志成城。 翻造。 超過可能之額數或房屋建造未久因欲達其加租 房客利益迨後受得業 或 其 他種 種 則團結之不可少也可知現時上海各路各里均有房客聯 不 利於房客之舉動者房客 主運動突然變化反而左袒業主此等毫無人格之 (地位然業主如係知識高尙能諒解房客苦 可聯合其中之有理想者成 及勒索小租之目 表。 初 的。 則

不可不注意之

第五節 (一) 收囘捐款

第四十八章 房客須知

產大全

處。 房捐 (俗稱巡捕指)每季必須預付房客 如 在 已付之後的 尚未滿 期之前另遷

之捐款(以日計算)該局調查確實後必照核算之數退還上海多數房客不明此代處則可照當局定章在搬遷之日起持該季捐票向收捐處索還已付而未到期 等手續往往放棄應享之法益良可惜 他 則可照當局定章在搬遷之日起持該季捐票向收捐 也。 處索還

(二)電燈 公司剪 線

證實。 未 出 向 之日) (毎多根: 公司 房客欲收囘捐款(或有他種緣由)須證實其搬遷之日期者宜于當日 剪斷 通, 機電燈 知電燈公司飭人卽將總線剪斷 電燈總線者則索囘捐款時定必受損不可不注意也 公司 割斷總線之日作爲 根 因當局對於房客遷出之日 據。 設 有房客業 心理 出多 日。 期。 而 無 尙 從

三七四

第四十九章 掮客

遂有 現今以掮客自任終日鑽謀營業者何啻千數亦可稱爲職業中之一營業更形發達介紹人之地位及酬勞亦因而增高且效法歐美名介 時に 道 業 介紹 主 昔 一聘請 時 人之需要所謂 人民以 第三 \產業· 一者作品 押買賣作爲正式 爲 出。 介紹 典或 見 證。 人周 出 具 售悉· 契約。 旋 於兩者: 由 營業。 事後 直接商 之間。 於押主與押戶賣主與買 由 洽。 得 三業之人贈: 公然以為 祇 於 、雙方 謀 以 互. 相談妥約 微末 生事 介紹 之款以作 業。 也。 主間。 今則 期 掮客。 立 地 產

第一節 掮客之類別

意、者。 外之利或 在 上海 化 掮、 客。 場 掮 外表 則對於此道感 中。 客 既多。 偶 爾撮 頗 等類 爲關綽。 合 亦 而 繁編 有 但 成。 興趣用 人 性 數究屬不多(乙)資財平常 質 者 以 以自娱 如介紹。 此 或 則終 種擁有資財之掮客概 可 分其等級爲三(甲) 日 無、 所、 而 事 心思巧 事。 藉此 一經營以謀 妙。 可、稱、 擁 設 有

三七五

第四十

九章

掮

客

營。之 資 類 根

第二節 掮客之本 能

多處境亦最

所、後。**人**。應。別 决 普通人之心理 須具有下列各項(心理每以爲掮客能 日折不囘之志萬事不稍嗔怨心之傾向(二)須有學識對於各種小學。 (二)須有閱歷舉八次之傾向(二)須有閱歷舉八路, (二)須有學識對於各種十名,以為不可以,與(二)須有學識對於各種十名,以為一人。 押。憑。矣。 程。相。常中。當。一辨。道。 得。色。中。

爲。

使

掮客之手

掮 客 除 上節 所 列各 條 本 能 外其一生之幸 運。 實 視個人之手 腕、 如、 何、 耳。 手 腕 而

高 生 使 離。 雙 强 方 將 者。 ·然乎實則手腕云 · 成功者而失敗的 就 每 能 範。 使 因 此 疏 遠者 業 務 得 因 發 此 達。 接 所謀 近。 無 往 失 成虚業務 敗 不 者 利。 其 得 成 手 不 腕 功。 振。 在 遲 無 乃憤慨之餘。 鈍 形 者 之中。 則 反 是。 展 往 而歸咎於時 其 所 往 長, 夙 盡 所 其 接 運之不 所 近 者 能。 而

第 四 掮 客 之 進益

豈

其

不。

如。

人。

耳。

受。 客 事 任 惟 則 何。 善 何 胥 數 到 反 掮 ----是。 根 方。 即, 過 客之進益 Z 均 到, 寒。 因 致抱 根與、 能 互 擟 客っ 相 直 間 不, 粥 得 接 多 與當 交談。 到 寡。 接。 少僧多之歎奔波累日所得些微亦云苦矣 根是 以 固 緊於業 致 所 事 2也所謂 謂 削 人 途 接 不 務之發 近。 發 到 生 故 到 根 隔 所 者。 根 膜。 達 謀 者c 卽 與否 難 掮客於押主或押戶 易 間 成。 接 以 成 所 是 而 得 也。 事。 業 務之發達。 縱 佣 如 或 金 兩 幸 數 方 而 亦 均 得 賣 成 可 亦 **|交復因|** 主 觀。 有 到 一或買 根。 其 不 到 關 則 (主中之 輾 根 更 鍵。 属 之 掮 幸

結

第四 + 丸 奪 楅 客

八

而 生 步 活、 武 溯 者。 後 自 塵。 亦 相 無、 海 繼 地 可, 諱、 產 而 言。 來 事 殊不 業 者。 且 發 有 達 終 以 增 無 來。 逍 已。 社 人 遙。 會 浮 人 心 於 疏 以 事。 掮 懶。 固 歲 客 其 月 主 作 悠 因。 噉 悠。 而 飯 轉瞬 視、 者。 掮、 白 客、 多 於 頭。 業、 其 過 有 爲、 江 優、美、 深 具 鯽。

知

日

身

經 躯 輩。 驗 止, 除 手 毎 腕 下。 作。 B 高 至。 相 在 尚之流。 愚之。 習、 茶 樓 成、 事。 俗。 品 謀 尙 職。 能 外。 有。 業。 絕 於 過。 於此。 堅 則。 難 苦 機。 成 「奮鬭之 者。 緣。 就。 難。 抑 素乏經 遇。 且) 中。 覓 地 工。 產 獨 驗。 作。 交、 佔 易。 而。 則。 席。 欲。 動 濫。無。 以 若 竽。 萬 夫 所。 其。 初 長。 間。 終 耳 出 茅 者。 至。 濡、 進。 廬。 目, 不。 閱 退。 染。 猛。 失。 漸 世 省。 據。 長、 未 深 奢、 風。

莊 任任 問 客。 其 歐 他 美 關 除 於 地 地 產 產 掮 Ŀ 客 異。 之 外。 尙 切 有 問 地 題。 產 也。 經 海 糺 人之名 L 掛 號 汀 稱。 家 專 及 爲 地 業 產 主 公司 抵 押、 買 卽 由 / 賣 此 租 借、 而 產 登 記 生 介 名 紹 雖 以 異 及 於 駔

掮

而

實

則

大

同

小

殊

途

同

歸

天

孰

凡

可

第五十章 掮客須知

掮客之大槪情形已如上述本章所言胥爲掮客之常識與服務之手續 以及

個人應有道德爲掮客者不可不注意也。

第一節 (一)推己度人

賣 同、 出售(或出押) 自 已 |此理己所不欲勿施於人卽使勉强從事亦必枉費心機而已||比理己所不欲勿施於。即使勉强從事亦必枉費心機而已||思結果認爲不當者則與其徒勞無益不如毅然棄之停止進行蓋人同此 即是對方則草賬內所開各件是否相稱能否接受先行推己度人。 主所應有之學識爲掮客者均當一一明瞭凡遇有機會草帳入手之後 掮客職務之艱難旣如 地產畝分坐落價格等俗稱草賬) 上 述。 而關於學識一項更覺非易舉凡押主押戶買 當設身處地愼加思索假定自 八然後進行? (開 列

二)量力而行

凡普通掮客平日 苦 無機緣偶得消息卽不問成敗利鈍四出鑽營更不問自

第五十章 掮客須知

八〇

己 益 否。 與 也。 有 其、 故 無 事後胎 能 爲 掮 力。上 客 邌 知徒勞之悔·毋密 日者遇有機會由 刨 尋覓 銀 東常 之來當 寧、 事先審愼考量之較有 至 終 先 日 自審 奔 波。 窮 度。 年累 果 有 相 月。 當銀 益、 曠 日 也。 勞身。 東 否。 所謀 百無 果 成。 有 事 可 能 性 無

(三)投效 相 稱

買 明 者。 則 賣 悉 非 旣。 皆資 難 費。 欲 其 謀 以 性 \成就常; 質資本 交易成就 神叉 本雄、 耗。 厚。 作買 時間受 然後 反 之。似 勢須 進行否認 賣 累。 甚、 接 者。 · 則抵 不。 洽 否 平、 則。淡、 淺。 銀 押必不 水火難投無異圓鑿方枘或爲其戲弄虛一者非皆實力淺薄須認淸對方之所長因 者。 矣。 東。 但 接 軟 迎。 治 之時尚 此 外 資 須 審 本 力 查。 量。 如 能 對 方專營抵 否 相 稱。 外 與委。 人 表、押 豐、 者。 而 施 裕、 則

四 眼 光 放 遠

能、遠 預 此 料 眼 處 趨、 光 勢確定 之所 觀 察 謂 地、切。 眼 產、不 光 者。 將 僅 非僅 來。 宜 詳 則 主 對 查 顧、過 於 **欽、去**。銀 佩 曁 東。 觀 其、 現 識 在 察 見。 情 其 必 狀。有 樂、 卽 無 與、 誠 將 接、 意。 來 近、 如 卽 也。何。於 亦 地 當 產 加 本 以 身。 推 亦 測。 蓋 以

五)言語慎重

當 以 任 掩飾。 此 實 希 糞慫 職 事 凡 務者切忌急求成交其語言紊亂。 其 求是多言不僅無益且反受其害可 客以 結 恿 果 主 顧。 生 反 因言 或 活 則 關 社造 語 係。 失實。 毎 事 有 實。 自命不凡大言不慚者。 而 顧倒 使 主 是非。 顧 口若懸 憎 不愼 炫惑 恶。 事 乎。 河。 觀 旣 尤當切戒須知要言不 聽實 無 成。 時 則 反 用 離題 傷 事、 感情。 跡、 昭、 過 然。 遠。 至 决 非 語 無益 不 近 煩。 事 也。 、處處 所 實 以 可,

六)稍安毋躁

所 心 下 關。 氣。 縱 横 和颜悦 遇極度橫逆之事亦當盡力忍耐凡逆之事難堪之言身受者每謂不堪 色。 垂 剛 强。 () 操躁 須 知 小 堪入 不 涵養愈深 忍 耳。 則 而 亂 大 難 休則愈上忍耐な無於自持豊知ら 謀。 此 應 極 知身 端 愈、 注 堅則 意 爲 者 掮 客。 愈、 也。 職務 能。 虛

七)欲速不達

而 結 果 毫 1事業其 無。 此 無 他。 進 **)** 銳者: 皆 因、 四掮客過分求速之故此有其退速地產交易亦時 求速之故也 時 欲達 有 此 弊往往 最 後目 的。 初 切宜 時 進行 按 步 極 就 爲 班。 順

第

五.

十章

掮

客

須

知

掮客當告知**賣方**買 商 談。 毊 如 實 方 開 方祇 價 爲 允 十萬 出近 元。 買 九萬元之數同時並要求賣方折減價數果能 方 祇 出 價 九 萬 元。 相 差計 有一萬元 之鉅。 斯 减 時

去三千或三千以 上。 則 告 知買 六 賣 方 不 願 速 售至 多 略 減 二二千。 同 時 並 告 以 該

產之佳。 機。 千。 數。 减。 而 相 差 無

抑、 幾。 ·價買方亦誤解賣方急於出售而不願增價彼此誤會終難成交所謂;其目的卽可達到矣否則如掮客求成太速則賣方必誤解買方謀購之生幸勿失此良機設能加上數千則買賣兩方之實數因一增一減 心 欲、 切。 速、 則 而 不、不、

達。 良 有以 <u>世</u>。

保 守 信 譽

信譽之關係重大盡 人皆知獨於掮客一業最難保守 蓋 因 地 位 關 係。 無 從

持 人。 其 旣 主 張 承 諾。 也。 然 則 在 個 可 人 能 譽 範 攸 圍 關。 内。 當努力 當 竭 力 踐 避 行。 冤 失信。 如 此 則業務 力能 行 自 者 미 出 蒸 諸 蒸 Пo 日上。 力 不 逮 則 者 勿 譽、 允

業務 必小 毎、 況愈 下, 矣。

第二 節)得難 失易

掮、接。 於 則 夫 客、 任 謀 者。 求 事。 事 掮 得 凡 易 笿 能體、 銀 成。 於 切、 學 東。 至 會、 無 識 不, 於 此, 異旣得資 名 經 如 旨。 響之事 何 驗 交 外。 前、 接。 平 本。 尤 途、 時 則 未 當、 當 在、 尙 深、 可, 善 乎、 須 自 限, 切、各、注 量、 維 戒、 人、重 つき 持。 絕。 交 也。 蓋 際。 否 得。 腕、 间 人 交 與、 將、 能、 銀 銀。 東。 視、 力。 東。 極。 爲 惟 有 難。蛇、 總、 銀 失 蝎。 不 東 **---**0 拒 外 卽 銀。 絕、 有 東。 克 不 極っ 遑。 已,盾。 易。 焉 厚、 有 也。 能、 道。 後 忠

注 意 體 面

如

則

步。 損。 爲 爲 心 面 閣 尤 而 志。 件 甚。綽。交 同 時, 恕 例 祭 尙、 於 銀 已 則 如 詳 旣 可, 東 成、 腁 距 偶、 觀 無、 謀 察。 離 爲 然、諸 可、較 地 過 掮 行 遠 之 諱、利。 客 如 反是 之 用。 此 言, 所 之社 地。 類。 ___ 必 需。 時,不 則 則 藉 所謀 固、 會、 汽 但 可 病、 交 不,而 炫 車 耀 難 宜、 足。 態。 際 速 之道。 爲。因 率。 銀 每 成。 亦 所 此 東。 見 而 不 貴 往 表 謂 不 首 易 族 往 覺 祇 重 示 重 得 其 闊 化 衣 衣 冠。 售 遠。 綽。 也。 掮 衫 客。 其 四 如 則 周 出 不 身 重 但 環 गा 爲 入 此 淆 以 人 境 掮 種 恶 惑、 汽 之惡劣觀 客。 伎倆究 劣 銀、 車 而 能 東、 代 地。 衣 眼、 步。 於道 念。 冠 得 目。 並 以 於 楚 汽 洣 楚。 車 亂、 場 其い 作

第 Æ. -1-査 烠 客 須 411

三)稍留餘地

之桑楡 該 其 次 顯。 如 智 產 能 交 易。 愚 將 稍、 卽 凡 其 也。 來 事、 叉 佣 **予謙遜或竟** 金 何 得 脫 切 進行 手 如。 利 所以 之厚以 通常 時 之經手 順 見重于交情絲毫不 八八事 之見。 手。 視 以 當稍留餘 優 至 斤 先 斤 達 權。 較 到 量。 銀 最 地勿爲 不,所 使 東 終 人 必 取。 應 目 則得出 因 得。 生 的。 已甚。 畏而 之而 必 庸 卽 須知 予 感、 失 交 謙 爲、 却 以 易 滌。 同 來日方長失之東隅仍 大、 後 殊 成 快。不知 情。 來 知 金 、 機 因 之一 會 爲、 乃 者。 錢為 難、 進 處 其 能。 而 產 物。 論 出 而 入 業。 同 至 及 經 時 爲 有、 酬 手 何 要 魔、 勞 收、如。 求

(四) 彼此互助

殘 政 易 者乎。 策。 75 H 觀 在 其結 凡爲 覺 商 其 業 掮 少。 果。 場 客 因 兩 中。 者。 敗 此 而 理 俱 掮 能 傷。 應彼此互 答 彼 彼 境 此 此 況 互 無 愈 助。 助。 利。趨 非 聯 須 艱 特 絡同 窘。 知 有 於是 冤 益 道者 死 于 狐 不 人。 數 悲。 抑 顧 人。 物 道 且 傷其 德之流。 集爲 有 利 類。 于 組。 從 豈 己。 規定各項 中 可 現 同 傾 今 業 車[]≎ 掮 m 實 客 條 自 行 H 例。 自 相 互 摧 殺

有業務時間 結 相 信 互助之益 守。 如 仍依 甲 有 業務時須 此例推行旣可自謀進行復 小一 使 乙可 端言之其他良法至多智者固不難觸類旁通見機 播足以乙之所得分潤 可分潤同 人。 其餘 舉而 諸 均沾其 同 人。 將 利。 來 Z 非 或

第 三節 其 他 常 識

而, 行、

也。

掮客於上述各項可資參攷外尙有三點須留意者事關掮客利益特分述于

草

撇

下。

甲) 拔短梯。 毎將 **賬**迄至買方。 以 不 却 能 與其僞寫 掮客希圖省 草賬 拔 短 梯。 内 分 內之事: 所開 而有損信譽不若事前審察銀東之行爲道德及已往之事 但 (或押主) 此 去佣金諸 法 永租契號 に非常愚 忽而 如此 斷 買方與 魯。 碼 絕關係謂之拔短梯。 類。 靈 或 、甚爲 寶力 藪 地 之銀 册 困難。 號 、或抵押雙方 碼。 東。 定 或畝 因之普通腦筋簡 iII **、數等故意** 因 查 詞 稱 :拔橋) 直接成交 m 誤 問 寫。 單之掮 瞭 使 例 切。 對 而 如

所

第

五十章

捌

客

須

知

跡而定取舍或則當面說破以免意外。

(乙) 委託 徒勞無益。 期、 設 期 書或約期書書明委託某人(掮客)代理出售某處產業並規定期 無此 內介紹不成到期退還 内 方 書。 有效期外作廢) (或押戶) 手續恐介紹 且致開罪己方買主 除拔短梯之外對於賣方 出售 期間賣方(或押戶)另與其他 能得附帶地捐單或正式造屋圖樣等則 (或出抵) (或押主) 產業除開草賬外同時須索 (或押戶) 故委託書實不可少甯使於 亦有 掮客接 一事須當留 治。 不 但 更佳。 限。 本 意。 蓋 如

丙 賬單 住、址。 特 來 决不 併附誌於此務希注意及之 源。 一可草率 因 間接授受而來之草賬務須默記日期及授受人之姓名 袋藏。 漫無稽攷以致有主顧 而不得地主釀成笑柄爱

附委託書(地主給公司或掮客以作委託之憑證)

第五十一章 保

等不 測之事突然發生業主乃有預防之策卽保險是也業主向保險 現 値 進化時代任何業務 無不竭盡科學方法以保障其安全萬 一天 公司投保 災人

效日 財産。 期。 付給保費若干訖由公司出給保險單註明保戶姓名產業坐落 並所保種類。 以及 ___ 切條款等項作承保之證據現時歐美各國 保險額數有。 對於保險

時所無然爲詳備起見不妨並舉其名目如下。 種 極廣名目亦夥茲僅就關於建築物者略述之間有數種雖爲滬市

類

及

範

圍

第 節 保險之種 類

甲)賠償 因下列事情所蒙之損 失。

火災。 裂及其損害。 風災。 引擎及風輪之損害。 地 震。 水漬。 漏 水。 兵險。 罷工 暴動。 玻璃撞碎。 汽鍋爆

(乙)保障收 第五十一 入之損失。 章 保險

三八九

租 金保 險。 (包括) 因火災所受之損失) 信用保險。 包括 因租戶不 付

租 金而 受有 :之損失) 佔居保險。 陰雨 保 險。

丙 擔負 不 測事情之責 任。

工人之撫衉。 主人 未 可預定之頁擔及公有責 任。 電 梯 保

綜 觀 上述各項保 **险情形各** 有 苏 同然於房屋損害之保障 叫 謂、 無、 微, 不 至。 但

海、 、險者然非在危險時期內不多見也卽玻璃撞碎一項尙屬少數他如 目下對於建築 物較爲普通之保險僅火險與玻璃撞碎二 種。 此 外 人壽汽 雖 亦 有 保

平安等各種保險頗多 因不 屬於本文範圍內姑從略焉。

(二)火險之始源

火 災保険之創 始乃發起i 於公歷一六六六年之後 因是年倫 敦 大火。 以 致

房 千 地主 屋 在 略較繁衝 列 於破產 地段 地 位。 因之引起世界人士之注意 內者幾無一不保有火險是保險業務之需要與發達可 而創設保險業務焉現滬市 知

第 火險分類

房 屋險。 銀 行。 公署 西 · 式住宅。 華式住宅。 學 校。 商 店。

種房屋建築並地場上材料

廠棧險。 · 終 廠。 紗 廠。 **麪粉廠。** 電汽廠 各種製造廠。 洋 棧。

碼

頭。

棧 房。 各種堆棧。

物 險。 生 財: 貨 件。 衣 服。 裝 修。 行 李。 傢 具。 機 器。 器 皿。

貨

儲在以上各種廠棧等房屋內及地場上者)

房 屋 用 以上 磚 石 各項保險費價目 水泥鋼骨建築。 日 各 有 不 同 四面 有 高 大 一項之中又有頭等建築二等建築之分凡 圍牆。 屋頂蓋 並以鋼骨: 水泥或瓦或白鐵 者。

頭等建築凡房屋用磚木建築或門板係木製而屋頂用瓦蓋者爲二等如列於

爲

頭等建築。 因 其材料 較易引 則取費較 火故 廉。 取費略昂茲將通常之價目列下。 因房屋不 易火焚縱遭波及範圍亦不致擴大二等建築則

火 、險費 價 目

第五十一章 保險

三九二

五十一章 保險

堆棧(儲絲繭雞貨無危險品者)	十五兩	三十兩
房屋建築工程(連地場上之材料)	九兩	十二兩五錢
木場(段木無鋸木者)	~	十八兩
板木場(用手工鋸木者)		三十五兩
鋸木場(用電力者)	八十五兩	一百廿七兩五錢
碼頭各棧(因名目繁多隨時勘察情形而定價)紗廠	額)	

以 上所述價目其保險品以在租界內者爲準設在閘北及華界陸家浜之南

上列價目僅係大概毛數其凈數則各公司各有定章高低不一以雙方交情以及浦東者照章加二成半南市及城內則加一成

及所保額數多寡而定。

第三節 头險

公司投保因之保費亦無 凡保兵險者因係特別性質平時次無人顧及之除非在危險之際始向保險 一定價目須視戰爭時危險狀况而定有時保險公司。 因

三九三

海 產

九

値 環 緊急之時 境 過 于 危 た險竟予 公 司 中 對 拒 於 絕 者。 此 項 間 兵險。 或 承 均不 保。 亦 願 必 招 係 攬。 平 日 經 在 手 該 人 公司 亦 無 甚 保 過 有 大 火 險之主 折 扣。 是 故 顧。 故 此

類 保 險 殊 難 起色也。

第 四節 房 屋 保 險 切 勿 連 底 脚 及陰溝 在

内

保 值。 房 單 屋 内。 險。 而 因之時 焚 昔 於 屋 單, 主 去 時 上, 淨 對 對 於 於保 多、 起 盡。 註、 該 糾 祇 明房屋部項留剩 粉蓋 險 剩 手 有 一房屋被燬い 續 底 底、底 不 脚 広脚及陰溝不在保額 成脚及陰溝又毫無用 東 明瞭 及 陰 义 陰 溝 で 之業 溝。 無論 保 者 主。 險 何嚴 公 每 多 無用 司 以 重。 必 處。 房 内。 在 而 因 賠 底。 屋 一之所 款 脚。 底 内。 及。 脚 、陰溝終不。 受損 及 扣 去 陰 、失頗 底 溝 脚 《鉅現今房] 及 致。同 被。列 陰 損。 溝 入 之 他。 保 險 倘

估 IF. 價 目

以 雖 少 能 保 减 房 多 屋、 少 者。 保 在 投、 或係業主之用 險 保 費。 但 時。 設 宜 詳、 或 細 被 心過 災。 估、 除 正, 細。 實、 本 在 或別有作用。 人 價、 受 目。 重 過 大 損 多、 或、 但將來如果被燬非惟 失 外。 過 保 少。 均 險 不 公 適 司 宜。 尙 須 恐 另 知 不 以 生 能 多 問 保 如、 題。 如

索、 赔。 且. 將橫 生枝、 節。 因 公 司 於被 燬 之房屋。 必 2須請 ĪE 調 查 估 價。 若 估 出 所 保

數目不實不盡者必發生爭執決難如願以償也。

二)完全賠償須房屋全部燬去

所、 險 未、 汀全數者除力 燬、 單 所訂 部份之價值。 凡 不 諳悉保 定之賠 赤房屋全 |而僅償 款 險 情 全 數。 形 部燬 邑、 世 者。 煅房屋之數而 知 每 会設所煅火 多 此 以 種 理 爲 想。 房 合有餘留 恰 屋 與 經 事 火 實 部份。 焚。 相 反。 無 則須在所保之數は 蓋 論 保、 被 險公 燬 輕 司, 重。 能、 卽 照、 能 內。 單, 取 赔 扣 獲 償、

(四) 應付公正人手腕

爲、 行 微款之數 保戶 家。 其 巧言 保 、險之房 履 與 公司 勘 目。 所、 估 間 欺。 屋被 價。 或 勢將發生爭 因 有 此 保 保戶 等 戶 燬 遇 後。 Ĺ 與公正· 有 設 大 執っ 此 半 尙 等情 乃請 與 剩 **广人私** 保 有 事。 險 調 殘 相聯絡者然終不 對 停 餘 公 於 司 入 部 此 有 份。 關。 項》 或 公司 查、 海 其 勘、 稱 唯 之人へ 爲 認 易爲 責 公 爲 須 正 估 任。 以 也。 人。 價 在 故保戶遇有 愼、 謀 大 與 减 重、 都 所保之數不 輕 態、 爲 度、 公 洋 司 相 商 此 方 待。 拍 種 毋 符 面 賣

五十一章 保險

第

三九六

情 事 發生應商之於富有保險經驗者請其指 導當可增加不 少利益也。

(五)有效時期

行爲。 向, 至 投保之公司聲請賠償以防其藉口卸責 到 然亦有不顧信譽之公司往往慣用取巧方法以圖規避此保戶不 期日止如在期前五分鐘被焚公司亦須貧賠償之責但房屋:火災之發生最難測料公司於保險單之法定有效時期普通 蓋有信用之公司當無此種 但房屋被煅 多自 後。 後須· 投 可不防者 不 道 保 徳之 立、 日 卽、

第五節 (一)保空租

也。

投 保該項空租其保額爲建築期內之總租金保費與他項同 房屋已燬之後未建造之前業主於租金受有損失者 事前亦 可向保險公司

(一) 公積保險金

家併合一起) 毎 有 經濟 另行儲存作爲火燬後之賠款此種辦法亦係另備一格但現時房 家 對 於産 業。 並不保險而計 算、 其毎年 應付出之保險費 用。 或 數

屋大都為流動性質此種辦法並不十分普及也

第六節 (一)保險單須連同收條

方當 每多以爲 防 詎 其同 知 出事 然無從藉 凡業 時 之後擬圖卸責之公司定必向之索閱保費收條倘業主能 被 保險單爲要求賠款之唯一憑證祇須保藏此紙足矣其他可無須注意。 主 保有 **焚則失去要求賠款之憑證** 口。 否則必以未曾交清保費爲 火險者其保險單務須藏於他處切不可置于所保之房屋 矣此 外份有 口實而冀脫卸賠償之責 節保戶不 可 取 不 也。 出 知 者。 者。 則 內。 蓋 保

二) 毌貪小失大

小 何 且枉 力薄弱甚有藉此欺詐飲 必 生大都愛惜小費極喜中 业多此一舉現時上海Q 保險之原則係防被災後受損失也如出事後而不能取得賠款則枉費財 耗 保費何益 之有故投保之時須擇其資本雄厚而有相當信譽者爲妥雖。。。。。。。。。。。。。。 向取價較廉之公司投保 保險公司林立收費高 財。 (毎遇出· 險賠款無着者。 低不 殊 如 **__** ɔ 不 此 有 知 則雖經保險而等於 相差 出 事 後。 _ 一倍之鉅者! 此等公司 多 國

Ŀ

保費 (較昂然其) 數有 限 耳。

挽囘 權 利

華人之事屬初創而洋商之根深蒂固然亦當本愛國之心理而挽囘利 當信譽者較之洋商 現 時 華 人 辨 理保險業者甚多。 中 -之奸猾 者 可 公然國人 靠 多 矣但 心理類多不信任之殊不 多數人之心 理寧願 舍 此 知 就 其 也、 彼。 中 雖 有 相 因

四 另有折扣

築師 去、一、 **險公司**因在 折扣。 大 凡有學校畢業 半 因其對 也。 出 自 外國凡為建築師者多由專門學校出身我國現時 練 然習 生故 於設計房屋有 憑證之建築師 對於此項折 相當年代之訓: 其所設計之房屋其保險費在淨價 扣除 在 國 内 練。 或 此 國 種 |外學校| 辦法大部發起於洋 尙 畢業者外不 少 此項 内。 尙 專 能 校。 商 可、 建 保 减、

五 門牌號 碼

同

等待

遇

保戶所在地之門牌號碼須註明於保險單上如在公共租界或法租界者 以

三九八

繝 所、 列之 部 變更保戶應持同保險單至投保之公司聲請、 局或 門 公董 牌 號碼 局 所編 爲 標 準倘 列 之地 遇、 當、 册 局將門牌號碼改編情事以致保戶房屋 或 牌 號 碼 爲 更、正。 標 準。 如 在華界者。 則以 市 號、 政 府

(六)加保及另保

持同 最易 須 在 引火之物保戶 保單至原保之公司聲明加保事實添註於保險單 投保時聲明) 保 戶 如 經 保 險 應將 岩 後。 於 認 此項物品別貯妥善棧房另議保 所保 爲 數目 物品 尙 中含有: 未 保足。 炸藥、 而 欲 火藥煤精 在 内。 保 費。 鏹 命 險 水 公司 電 於加保之公司 石) 加 硝磺 保 若 火柴等。 干 者。

第五十二章 建築學

以。爲、出、處 學。遂 隅。 術。致。然。時、 而 爲 繪 材於 代之 真。間 伐 數 各 亦 復。傳。有。 木 乃。 建 國 建、 橚 年 ---0 專、 僑 漸。 無。 八。失。二。築、 顧。日 優。代、 制、 來。 民 於 屋。 爲。 民 是、 之 帝、 而 社。 表品。 秀之。 會。黃 集 及。趨, 主、 族 至 高 廣 簡。 進 人。《浦〉 中 點。 1.0 化 然 樓 陵。 陋。 宫、大 散。 旣、 歐 房 有 無 竟。屋。所。無 成。之。發。一 苑、廈。 目。 美 止 美 境, 人 囿、 定・之・ 奂 士。 及、 絕。略, 明。 點。 巨, 貴、 美 具。 叉 於 廈。 調。 切 族、 矣。 曲。秘。 輪。 起 原 如 建 築 則。顯、 间。 晩 折。 居 學 富 宦、 乎 近 不。亦 服 無、之、 術。 與 尙 有。宣。 用。 茁。 各 外 **~~**) 别、 矣, 個 美。 B 定、墅、之、名、 人。 毎 猛 有 術。 臻 人 觀。雖。 觀、 增、 專 通 優 念。有。 商 園。 無、 師◦ 方、 美。 **---**) 念 已。 乃 之 者。 ٥١١١٥ 結 時, 後。 得。 代 各 難 國 知 構、 房 之中 歐 聘 以。 却 其。 精、 概。不。然。 風 亦。 其 巧。 見。 能。而。 匠 雖 之。 母 東 起。 國 推。不。 心有 由 漸。 因 之 之。 演。 知。 獨、 上. 建 建。 闡。 其。 運。 海

所。

淮∘

成

古

代

之建

此

第五十二章 建築學

今之)嗜古 不 化者。 毎以 吾 國 普 H 雖 無 建築之專 門 學 術。 而 各 地 樓

心、林 少 淳、 偷 大 樸。 工, 廈。 減、 物 亦 料之弊 料豐富。 能 傳 之數 於建 能 百 · 二年而不朽又 日 傳之久遠然其 取 何 極、 須 建築方式已 堅固之 平 耗 財勞 品。 成、 神。 且 過、 該 從 去、 時, 事 陳、 工 更 跡。 匠。 張 尚 耶。 有、 殊 道、 不 德觀 知、 者。 念 乃 時、

之此 以巨 絕 能、 以 木爲 類似缺科學化之構造蓋當時無 此, 例· 放、 梁柱墻之堅實者。 大縮、 小。 除 因 繪 圖 人之外。 乃以糯米漿溶灌或以 觀 製、 者 圖繪 不 易 畫之器 明 瞭。 厚及 所需 械。 はよ闘様均に 材 八 料若干。 、寸寬逾 工人 係隨 屋 尺之磚 之高 意、 幾 大 何。 而, 成。 石 竣 砌 不

不 何 良 日。 T. 凡 人。 此 偸 種 種。 減 俱 料。 難 以致朝成夕圮。 得 其 JF. 確 預 算 其浪。 不 小僅業主受害且影響及於 其浪費財力精神實爲不經 及於社會之安危關何小經濟之尤者也間 一經濟之尤者也間 一

第二節 建築學之重要

淺。

鮮。

哉。

其。 兩 旁房屋 現 時 交通 暗 中受其搖動若房屋 便 利。 車 馬 衆多。 如 電 建築時。 車 汽 車 等往 無相當學識。 來 不 絕。 重 於建築物之載 率 愈增。 地基 震 重。 不 動 能 亦 愈 明

項。 瞭。 工 專。 務 則 菛。 局 建 築 學。 於 術。 後 建、 决 築、 現。 不 房、 時。 能 屋 所。 持 之、規、 重。 久。 要。 因 矣。 則。 督 現 勘、 時 極、 嚴。局。 稍 有川公 不训 共 令其營造 和界工部 執、局 照,法 即、租 不条公 發。董 是 局 以《華 此。界

第三 節 現 時 吾 國 之 建 築 方 式

爲

是不 科 良。 富。可。有、俊 麗。不。東、有 現。 合。 方、志 之。 高 方、 中。 得 吾 而 國 尖。 晋時 北 六 之大 我。部。性。築、 乃 美 略 遠 材∘ 乃 漸、 爲 低 東。 借鏡。 匠名 料。有、 少 而 方。 涉 見、 新、 平。 待。則 重 有。仍,舊、矣。洋。泰 以 \mathbb{T}° 斗 之。用。合、近 以 旣 西 建。 參、 作 年、 事 水。 各 已 泥。之、 築。 失 爲 來、 研 國。 鋼。辦、 視 點 術。 有、 究。 傳。 骨。法。志之 綴。 法 因 建 値 公 此、 築 至。 取 此 共 其。表。士。 善。 吾、 學 進 堅。式。 機 也。 以 國, 爲 化 關 此 之・ 重 固。樣。 國。 時 建、 等 多 代。 採 建 需 用 築 目。要 之人 能。 昔。 分 半、 此 pjo 大 有 項 防。 時。不均均 學 民居 宫。 設 人 南 火。 加。 爲、 殿。保。歐、之。存。美、 北 也。 才 有 室。 於 專 叉 式。 是。 遗。 則 式。科。 方 極 型。 元。 急 因 南 推。 而 我 佔 式 進。取 叉。 於 國 切。 改。其。不。舊、 地 角 於

太

殊

不

多

見。

第四節 建築師與二二師之概別

於房 師、 用之數量及載 言之則建築師係屬於主腦工程 之》 屋 ## 尤多相 建 築 之設計 察以 量之 混。 實 爲 輕 光 則。 凡 線、 建。 重。 屬 空氣 則 築□ 於房 由 師。 式樣以 與。 屋 工 師則爲 之工 程 工。 程。 師 估 及 師。 作。 計其 計 四、 顯 慨 肢是工 算 然。 歸 然各別者。 調納於建 普 爲 通 工 上程師易為而建築領土程師者不過按圖索 材 也。 築 料 者。 建築 載 學 内。 重 等。 師 而 之主 於建、 而 於 索 師、 要 築、 水 驥 責 難、 泥 師、 鋼 與、 HJ o 而 任。 骨 係 工, 换 程、 屬

第五節 上海建築事業之發達

之安適 量之載 切。《共 租 不,界 北之 憂故業 海 所 重。 地位之節省式樣之美 瞭、 規 爲 因 定 建 最 地 築之原 者) 價 大 缺 主 H ·欲建造 之壓 點。 高。 理。 蓋 業 不用 上海 主爲 力 0 | 或翻造房屋必須先委託建築師設計 而 親故建 妥、 車 地 本 巻之 馬 基 身 往 載 利 方、 來 築、 益 重。 法。 繁 師、 **計**。 平 貿 於 多。 均 之需要乃日繁加 然、 地 房 毎 興、工 基之 屋 - -方 載 震 呎 切。 僅 重、 不 動 益 逾、 能 憚 量。 以 甚。 受 精 或 於 地 益 ___ Ŧ 質鬆 房 求 切。 動 七 精。 屋 因 輭。不 過 之 百 以 之現 烈。 關 謀 磅 堪 係 則 居 時 綦 過 處

第

建築學之發達。 堪爲全國之冠 也。

建築之變

房屋建築之式樣亦發第六節上海建

取、行。》美。 其、然清、其、 故 最 缺、 初改進之時。 爽、 行所省費 點在 于太為 也最近 以 繁華耗書 希 猶人之服 臘、 則 盛行立體4 耗費、馬、 式、 裝。 爲、 式。殊 隨 多。 繼 卽 不、 時、 所、經、 謂、濟。 而、 變、 叉、 遷。 德、遂 因、國、又、憲法、 因、 鮮 有 式, 進、 國、 式、 而、 定也總之見思 爲美國式4 樣富 美、 乏 建築 術、 異思遷 性、 學。 質。 倣 亦 人 牙、 甚、 自

之

式。

流、歐

情。 然其主要以合乎美觀 及省費 爲。 原。 則。 n] o 也。

恆

四 0 四

建築師

於工 着 憑證。 名蓋 草 則 冤、 在費心· 視 昌 手 章以作 不能 前。 程上一切手續管理方法暨督察工程均爲建築師應盡之責任其所 及正 工 建築師受業主之委託執行建築範 向 程之繁簡 業 血。 式 向 然雙方 主索 圖樣。 其索取酬勞金所以在未經起草之前必須向業主索取委託憑證以 憑證蓋有等業主於建築師設計繪圖 及大小而定。 編訂建築章 取正式委託 相知 有素交情深厚者可 書述 程 及合同。 、數目類別見後 明某處房屋請某建築師 供給詳 圍 內之事宜. 無須多 文 圖。 |之後復另延他人任之因未 發 給 此 建築師受業主委託 如預擬建築方略。 ___ 承包人領 舉。 設 計 繪 款 圖。 憑 進行 由 單。 業 後。 取 以 酬 應 及 主 鈏 持 於 金。

建築 蓋普通業主 建 築 師 在 第五 師 在設計 此 十三章 心 種 理祇知所需房間幾何費用若干佔地多少而已而缺乏建築常 情 :之先首· 形 之下。 建築師 ·倘業主係屬素有身家而富于資財 應攷察業主之經濟環境 或 n 稍 事 者。 四〇五 富 則 麗。 其 或 所擬 當力

計

從

實。

識。

〇六

不妨稍事華麗。 慮其 計代理人當以業主之意志爲意志切忌自覔不凡欲顯己之聲譽而置業主之主,いい。 實 力 不 充。 而 設業主資財並非充裕者則僅 發生 他 虞也建築師旣受業主 可就其指示範圍 一委託換言之亦可稱爲業主之設 丽 設計不得超

張于不顧致爲業主所厭惡則於業務上受影響矣總之務須隨機應變見景生情

附建築師之條例

是爲建築師者不

可不

知

也。

甲)取費之標準

紀念建築物 照 全 部 建築費 、费用並承包人盈利與費用亦在內)一分計算(即百分之十)、此數包括建築材料工價一切工程之)一分計算(即百分之十)

住宅在 二萬兩以內者照全 部建築費 全

拆改舊屋暨 《修 《 登 修 門 一 面照全部建築費

內部 藝建築。 美術裝 照全部建築費 **全**

園

照全部建築費 **全**

上

一分計算(即百分之十)

上

一分五厘計算(即百分之十五)

<u>F</u>.

分計算(即百分之十)

<u>F</u>

八厘計算(即百分之八)

註)酬 金 至 少照全 部 建築費六厘計算(即百分之六)

上海外國建築師所收費用較之我國建築師略有軒輊並註明如下。

上海外國 (英國) 建築師所收費用之大概

合同規定之造價逾二千鎊者取費百分之六。

合同規定之造價不逾二千鎊最初之一百鎊收費百分之十遞減至百分之

六如額數爲二千鎊則視工程之性質爲斷。

房屋如改造或係增加部份者則取費不得超過上列取費之二倍。

設計內關於裝置設備點綴或複雜構造須收特別費用視情形而定關於傢

具之設計亦然。

如設計後業主不建造者則業主應照實行建築費用依上述百分數內給三分之

如業主放棄設計之一部或全部或建築師中途停止業務其費用如下

建築僅製草圖並預算體積之大約造價或他種估計者則取費應照估 價依上述之百分數內取四分之一

建築師不僅製圖估計且已製備足用之大樣及條例以便備料開標者

第五十三章 建築師

四〇八

則取費應照估價依上述之百分數內三分之二。

(註)若用舊料(全部或一部)造屋或業主目備材料人工車輛此百分之計算與全由營造人用

新料者同。

關於下列之事項未包括於上述百分數之內

屋 **[址與地**叚是否適宜之諮詢 屋址及建築之交涉 屋址或房屋之

測量測平面線。 一改造或加增所必須之草圖設計 測繪現存之房屋。 開工前修改已製之工程圖樣及條 因業主之命製備外加關於物質

例。 開工後修改圖樣或另製新圖 因改動或增加而有之其他業務

備圖樣與地主隣產業主或當局交涉 爲業主及營造人之用。 添印圖樣及爲地主隣產業主當局之用 添

線及他項便利之權利保留或限制的協議。 請領執照。 關於訴訟及仲裁之業務 關於公共牆身光

營造 人身故或破產所致之事務 營造人不論因何原由未能違約進行

工作或有疏忽處之交涉

因工程員之舞弊或疏忽所致之事務

關於場地或花園設計之業務。

(乙) 額外費用

凡 建樂師承辦之一切相關事宜雖非出於建築師之籌劃亦應享受相當之

酬勞費又如工程上之一 切旅費及特聘各種專門工程師技師顧問之酬勞金均

應由業主償還。

(丙)付款期限

草圖告成經業主贊同業主應交付酬勞費二成。 (根據工程總數百分數之

約數)(下同)

投標圖樣及章程完全告成業主應交付酬勞費四成。

業主與承包人簽訂合同俟興工兩月後再由業主交付酬勞費二成。

餘二成則待房屋落成時完全付清。

飪)以上分期付款辦法及酬 金 成數((除外國 建築師外)係中國建築師學會所訂如雙方係品

友好則可於房屋落成時一次付淸酬金多寡亦無嚴格定數。

第五十三章 建築師

四〇九

四一〇

(丁)建築師之責任

不同)倘工程與圖樣或章程有所不符建築師可糾正之但不覓任何承包人履 建築師除繪圖外雖可代表業主執行工程上之普通督察(與常駐監工員

行其與業主所簽合同之責任

建築師發給營造人(或承包人) 之領款通知單僅可認爲就建築師之意

見工程已達於所開之價值而付款之責任則不貧担。

建築師可以業主之同意聘請工程員或監工員該員等得受建築師之指導

及管理惟該員等有任何欺詐行爲或忽略之處建築師不負責任該員等之薪金

應由業主支付。

(戊)所有權

築師在未經建築師 切圖樣及說明書均爲建築師之所有權不論工程進行與否均須交還建 之許可不得擅與他人或移用 他處。

(己)變更工程

建築師在工程進行中認爲與委託者(或業主)有利時有權變更建築式

樣或加或減惟以對於業主造價無物質上之增加爲限。

(庚)有效時期

擬定之工程於圖樣製備後二年內延不進行者建築師之酬勞金須按全部

工程之費照數付給。

Ê 中華建築師學會所訂定之建築師業務規例條文頗多茲擇其要者略錄之于上

第五十四章 一程師

設計 設 成分均交由工程師計算但現時進化日繁於屋中之冷熱汽管以及多種複雜之 上) |所需之專門物料則由工程師計算之各有職責不相紊也是以建築師於房屋、無建築師有喻接關係者厥爲工程師因建築師僅担任房屋之設計而工程 備。 **繪圖之後於應用之特種 遂產生電力水力等之各類專門技** 材料。 **燃為工程師** 如 水 師 泥鋼骨或鐵架之需用多少及尺寸 焉, 重

造價 骨之工 程、 料 建築乃以 第本文僅就 稍高亦所不計加以地價日漲之關係建造房屋多係三 一程師 水泥鋼 也。 **₩**:0 因 房屋之重要部分而言海上現所需要之最繁者。 近年來業主鑒於水泥鋼骨之建築足以避免火 骨為主要材料矣是故近年來滬市之建築物幾無 層以上者不適 災且能 乃計算 不 耐 水 久 雖 泥 鎦

I 程 師於建築圖樣審核明瞭後則照式另繪一圖專門計算應用鋼骨之根 第五十四章 工程師

照會) 駁、載、 數。 斥也。是之輕重與鋼骨材料之支配等項一 粗 共租 細 後。 方 長 界工 短。 叫 及 與工。 部 水 局 泥 設無工程 鋼骨之厚薄。 《配等項一無依據者當局不能澈底審查必將這師之詳細計算書則雖有完備之圖樣而於建立董局華界工務局)請予鑒核俟取得許可證 詳 註 於 繪 圖 及計 算 書 中。 核。 交 由 建 築 師 轉 呈當 築、 刨 局。

計算) 定有 與 程 師。 工程師之業務費用約為造價百分之八、五。 時 工 工 程師之費用。 如建築物 程 師之費用包含於材 內容 (應由業主另外負担數目多寡) 需 用 大部 料費之內。 分之鋼骨 永 (出售建築材料之洋行 泥 此項費用大半由建築師轉 混 則視 凝 土 I 或 一程繁簡及所用 鐵 架 者。 則 有 有 時 數 材 建 家 交工 築 冤 料 師 費 而

築 全 於所取 之佈置 工 I 程 程 費 師 無 於建 外。 缺 或 點。外 加 築圖樣。 取 如遇 表者。 相當之酬 1或將 此 項工 如認 有 作則較之單純計算任重樓板柱子等其時間 簽 爲不合於建築原 生危險性之可 能 理。 !者工程師當改正調和||於建築之任何部份有 之。 妨 較 必 碍

第五十五章 建築繪圖(俗稱打樣

第 節 儀器 與材料

鉛筆 未 機械圖畫所常用之普通繪圖儀器及材料與建築工程所用者大 (Pencils.) 所用者係軟性鉛筆繪圖員在 能有所進境蓋此種鉛筆 iti 以畫極粗或極細之綫且 未用熟 2B 鉛筆之前其 便於作各種 略 「繪圖之 學 相 術 同。 想

(即詳

圖

於硬 工 濃之鉛筆 繪之) 且. 經驗之人每稱之爲釘蓋 在建築事務所中其新進之練習生及年輕之繪圖員每喜用硬性鉛筆凡有 鉛 一作由草樣和 筆。 不 公鉛筆 能以草率及齷齪之圖歸罪于應用之軟鉛筆。 在 設計 祇能在 上則 起而 至大樣。 機械工作上應用之繪圖員 2B 軟鉛筆較之硬鉛筆便於在紙上發表各種觀念至 鉛筆 (現時滬上凡無甚重要之圖樣大都以極 在 用熟之時當注意 HB 及 B 爲 最有 勿趨 用之 草

第 fi. + 五章 建築繪 周 橡 皮 (Erasers.) 橡皮者爲繪圖員之好友也拭去詳圖之錯誤硬橡皮爲最適 用。

究草圖 軟 橡 皮為 時橡皮實爲最有用之物夫工作迅速之繪圖員。 移 去紙 上鉛筆痕之用。 且能 于 薄 即 繪紙 上。不 、每信 致損 及其紙 任其橡 皮 面。 任. 研

力。 故敢大胆以進行其工作。

全副 儀 具 (Set of Instruments.) 工欲善其事必先利其器自以採用優良之用

具い 爲、 上可以裝用鉛筆頭墨筆 頭並能 加長之大小圓 規 ___ 副。 大小 分 度 儀二

副。 一分度小 ·彈弓 規 副。能 裝 鉛 筆 頭 墨 筆 頭 小彈弓規 副。 劃線筆二枝是爲

普通繪圖員所用儀器盒中之必需物也

繪 圖板 樣之用長短寬狹視地位 (Drawing Boards.) 繪圖板 而 定此 須備 種 繪 兩塊。 圖 板 之每 塊爲 邊須 劃小樣之用一 光 道。 最 好以 塊爲 硬 木 劃

其 中 心 則以 軟 性檜 木成之為 最 適用。 板後 須用 木條 **釕** 搭。 以防 木 質 收 縮。 而

生 離 縫。 (有 多家事務所則全用檜木) 其做 『工須精細: 並 宜 加 以 保 護。 倘 其

四 角 均 爲 IE 確 之直 角。 則 可 利 用丁字尺在左右兩 邊劃 極長之綫否 則丁

尺祇能用之於板之左邊而已

三角尺及丁字板(Triangles And T-Squares.)丁字尺之長短類依繪圖板長

度而定其材料爲挺直之硬木邊鐮黑檀木或雪羅魯特 (Celluloid.) 簡單

動原定所在應用該種能移動之丁字尺之前須註明所欲用之角度因在半 不能移動之丁字尺最適宜於普通事務所之用能移動之丁字尺有時 能變

途發生變動則先時所劃之圖未必能與以後所劃者相符也。

所中普通所用者以第三種爲最多。 之或以銅製之或以雪羅魯特製之或以硬化樹膠 (Vulcanite.) 製之事務 三角板須有兩塊一爲六十度一爲四十五度所製之材料頗多或以梨木製

著色用具 海綿吸水紙錠墨硯池洋紅及洋藍 (Materials For Wash-Drawings.) 具有各種颜色一盒色碟畫筆

圖畫紙 惟便于用鉛筆墨水及著色卽在用橡皮措過後仍能著色紙面甚光滑者便 (Paper) 圖畫紙之大小雖有一定尺寸但隨用途而定凡紙質佳者非 第五十五章 建築檜圖

于用作細鉛或墨水畫之用紙面較粗而其質佳者則便于作精良之畫。

著色紙 (Tinted Papers.) 灰色及其他颜色之紙亦可用鉛筆鋼筆或墨水以作 **畫黑影之用白粉爲著强光之用(上海繪劃正式建築圖樣對於上述二紙**

多不用之)

印繪紙 紋路不易繪劃然亦不可置之過炎灼之地因過燥則性變脆易于破裂上海 上墨水之用薄者價廉祇能適于起草或初學者之用但無論厚薄均可以之 晒成藍色或他種顏色之紙印繪紙之放置務須留意不可近潮濕受濕則起 建築繪圖多半用之幾爲不可少之物也。 (Tracing Paper) 印繪紙厚薄不一厚者價昂適於各種軟硬鉛筆及

蠟布 (Tracing Cloth.) 乃爲重要工程便於揩拭鉛筆錯誤或草率繪劃之用也 如求便於在蠟布上上墨水者可採用下列三種方法使墨水易於劃上(一)

普通之方法可在布上塗一層白粉將散粉拍去或用細布做袋中貯白粉在 布面上拭抹 (二) 用汽油將布面揩清 (三) 向美術材料店購買牛膽汁

四一八

粉塗之 喜在光滑面上墨水如是彼等以爲可使點綫格外分明而後將反面 以汽油揩去其鉛筆痕形普通均用蠟布之粗糙面但其間有經驗之繪圖員。 (Oxgall.)與墨水互相混合有時可用鉛筆直接劃於布上待墨水塗上後再 再以白

比例尺(Scales.)欲將原圖放大或縮小或欲將草圖移至正圖時比例尺實爲 或一吋作八呎(或公尺一百分之一)為正圖之用半吋或一吋或一吋牛或 爲公尺(法釈)比例一爲英呎比例大概普通所用者以英呎爲多一吋作十 最需要之物也其材料以木或骨或竹製之上海所用之比例尺分有二種 六呎(或公尺二百分之一)為草圖之用一吋作四呎(或公尺五十分之一)

爲六吋取其簡便而便於普通度量也其長一 普通所用之比例尺也其長二呎者乃工場中所用之尺也 呎許者乃繪圖室(即打樣間)

三吋作一呎者爲詳圖

(卽大樣) 之用建築師普通所携用之比例尺其長

第二節 綫之劃法

第五十五章 建築繪圖

正、質 樣 歪い 隨 化。 也。 之類 直、 斜。 其 在 更 學者 之綫。 覺 精 凡 同 劃 顯 粗 別っ 圖之中。 對 竪 卽 明。 而 不 於 劃 面 生 劃 能 弧 圖 變 铄 繪、 綫 形 化。 樣 每 劃 劃任 之 時。 但 因 節。 綫。 其 在、 各 綫。 何、圖、 最 較近 務 部 任、 無 須 何、 好 性 論 樣。 加 部份 情形之下其綫 質 用 長 蓋 功 之 手 短 幾不、 之綫。 練 畫)異。 粗 習。 成。 亦 細。 直。須 須 有 如 須 則加劃 是 較 變 屬 稍遠 化。 須、 口 、 繪之圖。 綫、 劃、 如 較 律。 乃綸 得、不 部 用 有 份者 分、在 圓 畤 必不 過之基 明、同 規 爲 者。 而、 爲 樣 配 正確。 愈 粗。 E, 圖 景 礎。 #0 能 粗 直。 關 不 者 不 表 不 有 係。 Ē 能 明 न् 可 時 稍 惟。 劃、 使 稍, 其 亦 有 贵 圖 有、 變

靠 筆。 用 度 在 近 須 針 出 圓 直 與 純 規 T 字 鉛 竪於紙 筆 時。 户 筆 勿 中。 或 宜 執 使 三角 自 <u></u> Fo 法 在 劃鉛筆 同。 由 紙 尺之邊。 並 流 上 須 下。 留 一綫時。 且 輕 有 須 則 輕 大 時 着 筆 不 洞。 尖 筆。 時 可 圓 調 容 倘 用 規 换 易 用 力 之 墨 自 力 過 兩 水。 相 過 重。 脚 毎 並 否 重。 須 次並 則 則 合。 稍 紙 而 紙 轡∘ 宜 劃 必 上 使 一必留有 揩 爲 出 鉛 拭 之 筆) 觸 後 潔 破。 或 淨。 必 劃 壓 墨 痕。 過 筆 倘 綫 黑 細。 執 如 尖 水 墨 過 劃 或 有 水 綫 於 分

能

付之營

造

平。

地 産大

阻滯 自 वि 流 不能 下劃棧筆靠近尺之一邊每次上墨水之後須將外 流下時 可用手指蘸水觸筆頭另以細毛管往下刮去乾墨 面 墨 水 措 淨。 則 否 墨 水 則

最 好 **靠尺邊則墨** 能慣於用鉛筆 水往 劃 下流散矣當圖 重要綫之後立即用 機劃就E 墨 墨 水 水 後。 劃其上使其養成工作 則鉛 筆 痕 可 以揩 去。 迅速 學者

之習慣但繪圖員須待確有把握時始能應用此種方法。

(乙)在竪面圖中之影綫或表示影像之綫 較他綫爲粗此種劃法。 在建築繪圖中常用之于製版之用 凡幾表明下部或右邊之影者。 (見下圖 須

מממממ 陰 處 影 在 其 不

之法以表明之如其 在圖樣上倘 欲表明陰影者。 上部或左邊之綫要 則可 用 着 色

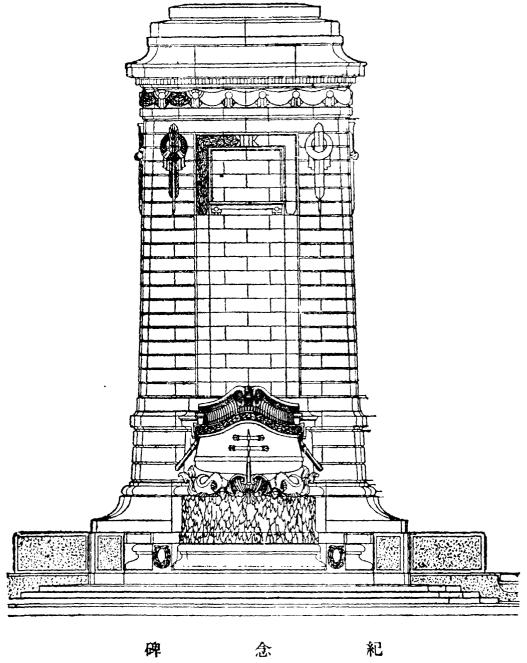
綫加 表 聯 綫 明有强烈光線者則可將其他部份之 或劃 粗。 頭 以作反光之用 須與接綫之綫頭互相脗合毋使 出 其 頭。 凡劃 到 轉 角之綾。

作之接合綫及彫刻之細綫均可用淡墨水劃成之下列之紀念碑圖樣足以表明 在竪面圖中其向外之面可用粗綫劃之在內部者則可用細綫劃之泥水工

建築劃綫之方法。

有時採用各種顏色之綫以代着色之用紅色以代磚瓦藍色以代石塊黃色

以代木料等等



第三節 定義

視圖) 作 樣式大小內容於紙上者非具有平面圖剖面圖 出欲摹繪之模型大小之尺寸放大之或縮小之 該模型物者之原意再攷慮自己進行之方法要繪出使人完全明瞭該模心,文學繪圖者係幾何式也倘學者欲依一模型物而繪出圖樣時則先當一。 不 p) o 如學 者要以一吋 作 四 呎。 或 ---时作 一堅面圖 八呎等之比例尺繪之則 $\widehat{}$ 稱平視 圖剖 則先當明瞭 先 視 型之 須量 圖、 竪

(甲)平面圖之定義 義。 表 物 小寬狹長短 乃表 牛面之印象在平面圖上其結構均以平 開 明建築: 問之大小房間之作用廳堂庭院之位置以及各種建築物之地位大 如墻門窗方柱圓柱半露柱火爐架樓梯等進言之可視爲 物之地位爲設計最先之計 (Plan.) 房屋之平面圖者係墻柱等物橫剖之面樣也 ·劃圖樣· 剖面表明之故平面圖之第一意 也。 建築 足以

剖 明 內部 面 圖之定義 建築物及結構之圖樣也與平面圖之大小地位完全相同惟 (Section.) 剖 面 圖 亦 稱 川宮 圖 係房屋之垂 直剖 爲橫 面。

第五

(平面圖) 一爲直剖 (剖面圖) 而已欲表明建築物中之主要結構非

此圖不

剖 面。 面圖。 圖樣上苟內部裝修等物處於竪面圖內不能表明其結構而於事實上必須 在竪面圖旁劃一剖面圖此圖可稱爲剖面及竪面圖或川宮及面樣在該項 但一張剖面圖不足以表明其內部之一切普通至少須有二張一係縱長剖 顯示者則可劃虛綫以表明之如煙囱眼樓梯踏步等 一係正橫剖面圖(一稱橫梭川宮圖)(Tranverse Section.) (一稱進深川宮圖) (Longitudinal Section.) 為房屋正面之垂直 有時

(丙) 竪面圖之定義 面圖 之圖樣也建築物四週式樣不同者須備有正面圖(Front Elevation.)側 (Side Elevation.) 後面圖 (Elevation.) 竪面圖係表明建築物外部式樣高低大小 (Rear Elevation.) 以表明之(一稱

第四節 建築繪圖學中軸(Axes.)之重要 正視圖側視圖後視圖)否則不能表顯建築物外部式樣之完備焉。

軸 爲 設計及凑合各部正確之指南在幾何學中之軸係一綫將相等之平面

圖 平分爲二或爲旋轉面之極在建築學中軸之意義雖廣其實 此軸係一垂直平

穿過全屋將其平分爲二使其兩部相稱不悖之謂也。

圖 中描摹雖能用直綫表達之但勿以此祇爲一綫而 已蓋 一直綫將其分爲

兩 部。 因 此 綫 爲 中央垂直面之射線所以 此 面 乃全屋之軸 也此 外學者尚 須注意

平 面之軸綫及橫剖面之軸綫此種在圖中以作最緊要之第一標準之軸謂之正

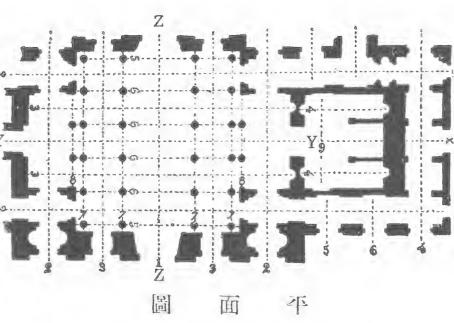
軸。 由 IE 軸 分出之兩井 行軸謂之極軸處于正軸 及極 |軸中之軸謂之中間 軸。

在 設計大廈之時第一須使各軸之位置十分正確此種以軸爲開始之方法

較之任何方法爲更見明瞭試以後附之圖樣而研究之



四二六



地 相 軸 劃 是 極 相 位。 S 6 闘っ 軸 W M 间 2, 免去 之間。 與軸 現 之部 最 極 任 則 後 進 軸 劃 其錯 4,及5,再將 其 分為 將 份。 III IE 他錯誤 攷 軸 軸 如 誤定將 五 圓 兩部 先 88 柱之軸。 相 以 割 對 與 矣。 方。 後。 网 軸 S 增 阳。 否 則 五 極 其 間 30 人當 得 則 軸 倘 現 地 分 中 1 向 放在相連之 作 將 間 位 知 典 兩 右 其 軸 將 尙 部。 軸 分 軸 有 S JE. 劃。 則 排 軸 ص H 得 作 於 血 個

平 Y 軸起。 分 再 , 1, 2, 定 在 縱 枫 長方 極 谷 軸 軸 面。 22, 爲 亦 採 平分之乃得軸 則 用同 得 圓 樣方法先定 柱 2 軸 33。 on 及 軸

0

其

他之軸

亦

如

是法

進行最後

[1]

自 E

檢點各部

分

軸

有

無好

誤學者

在

初

時。 未必能 矣。注 重 法。 如 經 過 研 果。究 25 面 圖 誤 110

生 A 此 11] 得 IE 確 結 而 免 夫 頄 錯

歡 中,付,因 時。有 面 之之。在迎、随意。 圖 草 練。率。 更 省 出 E 地、樣、 圖 習。故 建》 注 畫、 欲。 求 意 机; 所。 知》 操》 繪》 爲》 繪 IE 其 非 作、確。 如、之、 H 不) ~) 易 美、物。 對 H 於 稍 25

HI 所。 1

訓 面 村市 IE

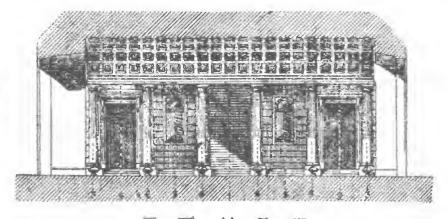


圖 面 部 長 能

第 H 十五章 建築繪

四二七

知

建

築

岩

無

剖

面

温の

師。

用

百

例

加

明

之學

剖

面

昌

軸

法。

1110

750

PI c

能研究其全部之計劃焉二張剖面圖最屬重要一爲正橫剖面圖一爲縱長剖 剖面圖與正面圖爲並行者縱長剖面圖爲正橫剖面圖之射出圖也如此即可知 圖已如上述倘學者欲繪此二張者則當先决何者較爲重要(見前圖)當知正。 先當着手正橫剖面圖無疑矣。 磺 面

作爲 BB, 高當不致有誤卽稍有錯誤亦不能察覺之 量 出。 須注意各重要部分之高度先劃定主要地平線AA, 再劃圓柱帽頂上之橫綫 再劃圓頂中央之垂直綫C,D,自此諸主要綫劃就後乃劃各附屬綫如 最 則帽頂之尺寸當更見正確如 AB,之完全高度决定後則牆基及柱帽頂之 地平綫柱帽頂及線飾之高度均可自 BB, 綫量出之偷一切尺寸均自 初 須劃出如平面圖之軸 1,22,33,77,88. 關於剖面圖之外形及各部第

之外形及正面圖 劉戎則當自一條垂直幾劃出各種直緩在此例之中圓柱中之軸不能作爲量其 上述之工作均自軸綫劃出除上述者外尚有一種普通方法可使劃剖面圖 | 均見簡單便利試以下列附圖之例加以說明設欲 將 此圖 另行

第五十五章 建築輪圖

高度。 他 之軸若分圓柱之A 角。 部份之標準軸故最 7垂一直後 |必先 分作各部柱帽頂之總高度線飾之總高度全部嵌綫全部台 即自 軸分腰綫之B軸分二 比幾以量各部之距離但在 好方法依其現成之次 B軸之C 序而量之其方法自 任何可能範圍中均 軸分獅頂之D軸等欲。 凸 須劃 出 台 口 綫。 出 口 《得其 各物 綾之 是

腰綫及柱飾等之槽均依其本身之軸而劃出至於圓柱之槽祇須照已意

在

此

В

各部中分量其高度

B! cl 屋 盤 及 頂 柱 所繪之線飾是否稍有偏斜以後 **摹**之模型並 其 將此分出之點向 成。 切不 法 先 在摹繪之前。 -可自其 須劃 平 原 須加 上劃 面 有 圖。 圖 以 中依樣 出。 由 卽

分作二十分或其他規定之數目 研究所 圖之 可得 四 即 週。 矣。 再

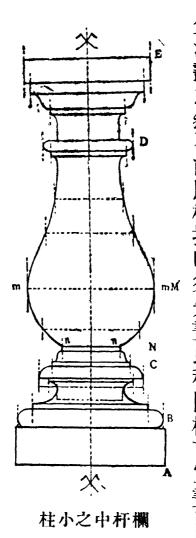
須加以詳密之檢查其 如

三〇

意 者發見有 練 習。 且對於已經造就 與 此 圖 相同之圖樣。 之物樣 亦須時常參攷以資借鏡 則當詳細研究之不僅在 建築闧樣上須 時 刻 加

第五節 限制綫

爲 作 之側 在設計各部 分 法 柱 爲 劃之然不 標 頂。 面 在 準。 此 形。 幾 及蛋 後 學 何 者先 中 卽 學 能照樣描 劃 所用者全非幾何 圓形之式樣試 中 須分別 之所 附 屬 謂横 綫。 註 门。 在 須知畫 |明其各部/ , () 距 以後 綫縱 與 綫 D, 之間: 此種圖樣首宜畫mm,最 也。 距 圖 AВ, 綫者。 所 如直綫或 述 爲 其形之變化最大故學者祇 欄 乃 柱 爲 杆 基。 小 圓 固 柱子 |圏應用縱橫綫之方法| 定 BC, 直 之例 爲 綫 柱 相 脚。 寬部分之限制 而論。 均 CD, 法式之原 其劃 爲 柱 時 可 身。 採 劃 則 點 線。 用 模 以 U 也。 並 平 Ħ 軸 型 但



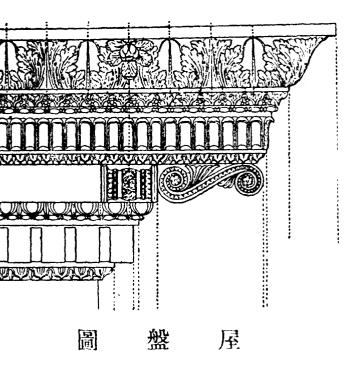
時可用同樣方法劃 N, 同

此可知柱身之最小圓 V,線及注意點 V, 如 第 Fi. 十五章 建築網

徑矣劃時 必須留 意 劃 垂 直 限 制 線。 蓋 此 種 線 須墨 水 繪 Ŀ 後。 始 可揩 去。 此 種 限 制

線 爲 最 मा 靠之指示。 À 可 使 圖 様清 潔 而 正 確。

之。但 在 試 圖 再舉一例以說明之(後附圖)所示之屋盤其建造之線已在圖樣上 樣未完成之前仍須保留其鉛筆 痕此 圖 足 以 表 明 Ē 述之劃 法矣總之。 劃 明



雖 序。 須具有合理之方法有條 如 良好之建築師 同 hl 繪 欲 · 使之簡 劃出 時、 圖 加入 員。 在 便。 張 工作之時必 但 其方 分 IE 確之建 法 ||不紊之習慣| 須 則 情、真、趣。有 一築圖 也。 所要 不亂之 凡有智 樣。 造、 圖 則 順 慧 必

第六節 斜 射影

非具。

有。

忍。

心者。

不。

可。

斜 射 者蓋此 在 竪面 種繪法 圖 及 剖 更易使建 面 中。 常 有 築圖樣發生 將 建 築 物

美觀。 凡在此種圖上所劃之窗或門等雖其高度俱爲一律惟其寬度及角度。 因目

中 距離遠近之不同所以大有上下 也。

學者對 了於斯種 L圖樣須加: 以 注意在此種圖樣中 則幾 何 學頗 覺有用。 因

何

·有射影 面。 及顯影面之研究也。

雖 起見當須完全明瞭其原意倫祇以竪立 稍 有困難然在設計任何角度之建築原意中頗得其益爲欲使角度 射 出

正

確

虚 致。 所以要顯 明其意義完全達 出者。 非斜射影不可。 $\stackrel{\cdot}{\frown}$ 切 劃 法 見後 透 視 圖

面樣表示

其建築物則

必不

能

淋

漓

故以竪面 圖改劃斜射影乃一種最好之練習方法且可爲 建築預備工作 如

此。 ·物之意義-可 使繪 圖員對於原圖 申言之可使繪圖員了 加以分析。 解其所爲之工作爲實在之房屋而 而得其整個之結構且 可明 瞭其 射 非 線 及各

心反言之不: 久 即能獲得 此 種 練習之功效。

事

試 以 兩 種 窗戶而 論其一爲正 立面式其一 爲斜形式其正 面式所表現者可

地位之用但斜形式所表現者更能超過正面式之爲用在同樣情形之中

研究

可劃出各部之建築物若圓頂及圍牆等等

其句意之所在耶 **誓樂家將其音符錄下方能聽悉其調門又如讀書不先明其字之意義焉得明,。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。**。。。。。。 地、 構。 **一獨如人之對于所說語言凡所欲言之語必先明瞭語之原理而後能言又論如人之對于所說語言凡所欲言之語必先明瞭語之原理而後能言又** 沭 種 種。 可 綜 合之 如下建 築師 之研 究繪 圖學首宜 河悉各種建築物之實

建築圖樣之標本 最普通之標本方法無論其爲水彩畫或鉛筆畫其結構之方法則一也但不 當設計完成 時。 即能表現其要給出之物 形。 建築圖

能貿 標 本。 祇 然確定設計後第一次所劃之標本(即草稿) 能 表示 所擬造之建築物之大槪形狀以作嗣 卽 後 爲 正 更改之參攷 確圖樣。 須 而 知 此 種

2 四十五度之陰影 [7] 十五度之角度。 (至於燈光則在事實 陽光照射之一方無論其爲平 上不能成為 射 四十五度之角 或直射均與 (地面成

其 方向 爲 立 一體影之對 角線。 其 面 與射 面。 成為並行 直 線。

用 此 種 方 法 繪圖。 其 便利有二因畫影之手續頗爲 繁雜 而費時。 在 此情

二十五章 建築給圖

第五

形 之射影與 中。 其影之深 他種 射影之關 度。 叫 興 射 係。 度 而 相 等。 無 須 所以 角 影之大 他 法以表 小 及深 明之 度。 可 使 人 俱 知

時 影之法。 不 能 將 甚 影 之角 爲 艱 度確 難。 故 實 在 指 幾 明。 何 則 圖 th o 祇 亦 叫 憑 屬 本 重 要之一部 人之臆斷 必 而 須另行 定之此種學 研 究者。 識。 須 加 有

經

驗

中

得

來。

丙 表明其 之部 者。 示 能 淸 色 重要。 分爲 在 晰。 相 同 第 淡。 温 圖 須 夫 距離及反 幾 辨 影 中。 既畫成後日 何 辨 别 圖o 别 陰 陽 射 不 何 之分。 能 也。 爲 應用 陰。 則在影上塗 陰處 何 斜 爲 避暗影常 視 陽。 幻 在 想以表明遠近及反射故惟着 陽 種顏色。 宜描 光 Щі 最深之一部 Ho 陽 如 是可 光 亦 須摹 將 須 圖 当。 之陰陽 較 陰 此 面 外 色。 所 部。 最

少

要

更

較爲草率 注 意 其 如 因 欲 率至在極遠之地者祇見其黑影而已 因此所發生之效果譬若近於日光前 欲畫一平面與另一平面互相對照其 光前 照。 其 故事物愈近其摹出愈詳至陰 之事 唯 之方 物當 畫、 法 得、 則 在 使 清、 其 顏 其 色 同。

分。 其 亦愈 陰影及陽光當顯十分清楚至其較遠者則 見顯明反言之愈遠之事物其陰陽則愈不見分 亦隨い 之而 含糊此 明焉。 在目光最近之 爲 一定之比例

故 在 也。 圖 樣上其較遠之事物雖含糊不 妨。 而 近於目光者。 則非加 以正確之摹 倣

可

就 上述而言在事實上陽光與陰影均當依其强弱而貴 出。 且陰影較之陽

叉當 分級表明之陰影分級之原 因。 ፓት 由 反 照 光線之强弱而 生焉。

設 以 附圖 圓柱之長圓 體 而 言。 在 此 圓 體 1.0 頗能 觀 得 其 陰 影 之法。 其 所 呈之

陰影。 乃被 其 他 物 體 罩蓋 而 生若 無 此 種 罩蓋 物則其 全部亦必能 生 光。 此 處 無 陽

光 而 生之陰影 因其圓體 不 能直接受陽光之故 也, 反照光線所生之陰影自 較 其

線。 他 陰 H. 其 面 方 爲 更弱。 向 因 折 反照之光 光之關 線。 係。 或 向 由 對 方 有 射 光之體 去。 蓋 光 所 線 反 之方 照之光 向 線。 自 上 在 而 原 理 爲 上 几 祇 + 爲 五. 附 屬 光

角 度故反射光線之方向爲自下右角至上左角之對角線。

在

圖

時

常

須

遵

照

影陰之上頂柱

爲

其形為

圓球體。

其陽

例。

部份着手

試以白

石

塊

陽

光

部份。

或

易

於分級之

此

合情

Z

原

理

而

行。

先自

其 所 成 之切 線 道 主 ----周 im 達交 點此 點 仍 爲 陰陽之 分 隔線。 换 言之其 光線

之角

度當

隨其

平

行

帶

而

在此

光極

之周

圍。 陽

光

線

長之當能穿過

til

央。

於是

陽

光最强烈之一

點。

偷

延

光

與

圓

體

面

相交之

處。

乃

减 弱。

自 iffi 滅 150 直 達 一赤道 線 而 110

其 反 山 即為 陰面。 最大之反 照點。 爲 穿過 光 點 及中央之極 點。 其陰影當 施其

反照點而定。

設另有一 物體照影于圓體之光面上其影所受光線反照愈弱其色較陰影

本身爲愈濃。

是不 能有陰影(二)陰影之成數與射光之强弱頗有關係其深淺係與光線之强 根據此點可得製圖原則二(一)偷物體不在陽光中或有其他物反射之光。

弱成爲正比例。

偷缺 少優美標本可以照相代之蓋以精工之圖製成照相以作標本當不致

引入錯誤。 (目今上海所建造之建築物式樣多由歐美建築雜誌中得來)

(丁)着色法。 影及各平面相互之關係所以在昔日歐美投標時尤以此種着色圖樣爲最 學者如能將所作之圖樣均用墨或顏色着成如是更能表明陰

多(我國現時較大建築物之投標多用木模或用石膏所造成之模型爲之)。

(戊)材料。 供粗糙工作之用貂毛筆之價值貴於駝毛筆但其應用較爲便利蓋貂毛筆 因墨之顏色均勻顯明故多採用之各種畫筆以駝毛筆爲最 廉可

第五十五章 建築繪圖

四三七

有 種彈性。 乃爲駝毛筆所不具者且亦較爲精細我國及日本之毛筆 近日

採用 者漸 多因 其價值賤于貂毛筆且亦有彈 性。

除上述材料外尚須備大小之海綿及吸水紙。

第 七節 **繪圖手** 續

甲 舖 掛牢不可移 紙 法。 動。 所有預備着色之圖樣須先舖置平 坦不可有高低四週以始

圖畫着墨法。 淡 墨畫成其色澤當較橫直線爲淡此爲建築線之輕重方法也。 其線須以細筆畫成不可使之太濃難於着筆裝飾品須用 裝飾品之外

線。 須較 他 線 爲 **粗線之粗**。 細。 可 隨圖之比例 而定圖: 樣 **以大者則其** 線亦當 粗。

墨之乾燥甚速故硯池須常蓋閉如在夏日更須時常更換當畫圖着墨時須

設 法洗法 其餘墨否則墨必致流散故最好以細管吹去或用 軟海綿 輕輕抹

顏色之勻調亦爲重要之工作其墨須臨時磨起切不可用現成之墨汁 去。 陰影 可 用淡鉛筆 畫 成。 倘用 墨得 法其 色亦 能均匀可 與所 着顔 色相 稱。

闵

有 渣 沙 畫 時 常 見 因 殘 渣 而 生條紊 者。 職 是 故 也。

墨 免 渣 汁。 汁 洗 後用筆 畫。 在 當 蘸 墨 時 第二 發 磨 將 生 到 盤之墨 浮 汚 極 面 濃 點 之。弊 蘸 時。 一汁時最 入 可 另 將 其 畫盤中再品 、盤蓋 好仍蘸其 好。 使其 用 浮面之墨以 (定去渣汁) 少許之水 調 否則 便去其細屑之渣 和之切 將不 利於 不 可 《畫待其定》 用 汁。 原 盤 如 是 中之 去 口

及清 蓋 皮 麗 但 如 將 上 是 尙 而 紙 透 紙 水 有 各 倘 張。 種 輕 數 明。 輕 祇 輕拭 輕抹 以 點。 陰 有一小部份着 且 免 尤 能 面 · 去用水宜 其在 淨。 使 受 可 立刻畫 毋用 有 顏 畫圖 色 灰 力 塵。 鮮 多。 但 過 時。 成。 色則其顏色可在紙 明。 但 ·更須留意· (且其用: 圖 墨 重。 即須用 以 上有 色 耀 致 法當 損 時 目。 及 海 仍 如 受有 紙 綿 更覺 在 面。 或 手 岩能 吸 汚穢故須時 臂 便利。 水紙 一調和之與在畫盤調 下 洗畫之技。 如 放 此。 吸乾。 置 則 所繪 紙。 在洗畫之前 用 軟 以 由 之圖 海 平 兇 綿 油 時 必能 或 滑。 斌 和之法相 須用 柔 驗 或 + 性 在 而 分美 得之。 軟 毛 圖 橡 筆 上 同。

執 筆 第五 法。 十五章 執筆 建築輪 之法。 必須多加練習執筆用力須輕右臂 切 不 可制住身體。

其 用大指及二指執握之其小指宜自由活動而用筆尖觸紙。 《臂不能放於畫上祇有右手之小指可與紙張接觸畫筆執法與鉛筆同祇

多。 分倘紙上着色太多可用乾筆吸去其過量之顏色但須注意切不可移去太。 乾 太多則其乾燥太速以致留有斑痕。 則一部之乾燥較速結果必生條紋過濕則可用吸墨紙吸去其過量之水 畫筆 須蘸充量之顏色且時時須注意每次蘸色之分量倘不遵此法太

 $\widehat{f J}$)薄着色法· 可有 等等在用該法時最好稍稍竪起繪圖板使水得漸漸流下倘將繪圖板放平 是雖顏色之乾燥較慢而工作則得其平均之效力矣兩邊之着色須較中部 而 在將乾時必致呈現斑紋其顏色須于板上平勻刷過將筆左右迅速刷去不 則水有流入已乾部份之危險以致發生斑點洗濕之邊端須常使潮濕否則 定。 遲速之分每次約一寸左右其所載顏色多寡視筆之大小及畫之尺寸 每次上色須自上過半寸之處起筆(但須注意勿在已乾部份着筆)如 薄着色法 (Washes.) 中之清洗一法可顯明陰影及窗

第五十五章 建築輪圖

爲 慢如是可使颜色聚集於中心且可避免因調色不勻而生之紋路。

着色之時須注意紙張平坦濕度相稱在事實上最好之方法於薄著色之前。

用 軟海綿將全圖先使潮濕如此可免顏色因乾燥處或吃水較多之部份流散此 去顏色堆集之弊。 (在執筆法中已言明矣) **倘任其存在則其乾燥**

較遲結果自生斑點。

上。

外須

設法除

繪 圖板須斜放以待全部乾燥如在未十分乾燥之前切不可將他物置於其

水 分法調和之但增加顏色時須注意色澤之平勻 在薄著色時倘有明暗之分或自暗至光或自光至暗顏色之深淺可用增減

欲在一度著色使明暗颜色平匀爲十分困難之工作較好之方法先以一

度

爲 底 色然後 再 加上一度分別之顏色則較爲美觀也

在分級之時須時時加以清水倘有數種分級着色則須用數只畫盤以分儲

各種深淺之顏色且使每種顏色均有一定限度如此顏色之分級可歸一律在分

四四二

級之時。 種顏色之起首點須在他色終點之前如是可使兩種顏色間不 致有界

限之分

此 畫就極淡之平行綫以分別每次所洗之界限第一次用極淺顏色洗後按次 種顏色爲底至最後則有幾種顏色交相叠上此種方法稱爲法國式在着手時先 種 方法在狹長而平行之分色時頗見實用夫此種方法應用於柱頂及弧形之 有時分級着色每採用平洗法每次薄著色在前色較低之部份着手先用 加 深。

|為最適宜但勿在同一地位經多次之用水薄著色因屢被浸潮及抹刷足使紙

張破裂。

水。 抹 時須耐 偷覺顏色太暗可用軟海綿使之發光或拭去其闊邊用海綿時宜浸 心 而力輕其所吸之水須清澄顏色之周圍部 份亦須使之十 -分潮濕。 多量之

否則其顏色或將沾及其他部份在用海綿之後以清潔吸水紙吸乾之。

之顏色此法稱作點色法畫時須謹愼遲緩 欲 使 光亮部份成爲黑暗用筆尖蘸墨作細點於其上其起首時不可用太深 第五十五章 建築精圖

可

使圖

樣

有

相當之配

合焉。

著色之第一要素爲鮮艷畫時用畫筆或用鉛筆均須力求正確畫畢時 須

待分十乾燥後方可由繪圖板取下。

戊 簾、 境之配景關係在畫圖之前最好先作一草圖以表明各種顏色之深淺。 與 近。 得見之此爲一定之理也蓋竪面圖爲表明一座房屋豎面之形狀。 蚁 房屋之形式及其內部均可用各種深淺不同之陰影以表明之房屋之窗戶。 種不同之射影綫時而 《者能詳細表明其陰陽面較遠于眼簾者則較爲糢糊離眼簾過遠者。 照 Ī. 其 竪 (他洞口: 相 此 面 種 圖 所 表明者相同。 畫法能表明强光及反射陰影等故豎面圖足以表明房屋之性質。 法。 均用暗色表明之但並非黑色顏色之深淺足以表明距離之遠 ·圖樣表顯之目的在解釋房屋之構造凡物之最接近 所以學者欲研究前後各種建築物顏色之重要並背 於正 面登立圖 中 未能表明者則宜用陰影法表明之 但在畫各 如是 於眼 則不

此 種 畫 法。 較之他法爲優美因其足以表示房屋之性質 心同時 叉能在

圖上表示內部之一切然在此種配景圖中頗難指出其尺寸且亦未見實用

之者。

(己) 畫剖面圖及平面圖法— 在表明房屋之內部結構及長寬高厚等與房間之式樣剖面圖之各部 —剖面圖之畫法與豎面圖之畫法相同惟其目的

均以

粗綫畫出而着上一種較淺顏色使閱者便于明瞭。

平面圖表明房間之佈置式樣可用顏色分着各種嵌工傢俱四週樹木

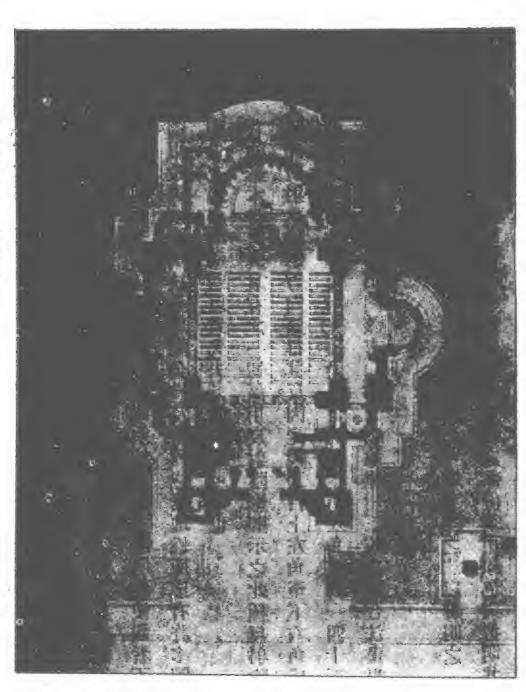
建築圖樣中表明各部之內容最精細之一 人行道等墻壁柱子以及傢具等均須畫出其陰影所以一完全之平面圖爲 也。

房屋之內部須較四週爲亮因房屋爲圖中之最要部份觀摩者對此最

爲注意要使圖中黑白分明須求四週相映如此則自得其結果焉嵌工及傢

具等着色須暗黑因可使之更爲顯明(參見後附圖

俴而建築物所呈之實在陰影亦須加以實地研究每種陰影當見其深淺之 顏色之深淺在着色時須嚴格違照上述之法而行每次着色須分其深



圖面平之部內明顯

不同各有其等級焉窗戶之下部恆較上部爲亮故在着色時須在 地方着手以達下部較亮之部分蓋因地面上之反光射及於房屋之故 上部 也。

圖 窗戶配光之過强或過弱以致失去其價值甚可惜也 意全圖以致破壞全圖統一之配合性及窗戶之實地性所以有許多圖樣因 時謹愼顯出而其着色之深淺分級亦須注意如太顯明致使觀者不能注 屋宇正面之窗戶在圖中較普通裝飾品及陰影爲重要其式樣須于製

十五 角度故其反射陰影亦須向該方向射去也如能用正確之結合法畫出之則 與太陽光所射之陰影方向適得其反因光綫乃自上左角至下右角成為 其內容當更見顯明矣 度之角度而此種反射光綫乃自下右角至上左角成爲一 在陰影本身內其具有之一切係用反射陰影顯示之此種反射陰影係 四十五度之 四

(庚)各方面之界別 前面各部份當着較淺之色接受直接光綫之部份須用顏色以指明其材料 ——房屋各部之相射交叉可用下述之法以辨明之

其陰影須堅强如此則反射之陰影自能襯托而出後面各部份則 必如

是分明[。]

註)上述種種因與實地建築無甚關係所以近來繪圖者多不注重之。

第八節 繪圖員對於水彩着色須知

顏色不新鮮畫筆太乾及色量之不平勻其中尤以鮮艷之顏色最爲 求 ,鮮艷之顏色則淸潔之畫筆及淸潔之顏色盒爲不可少之物也顏色須求 有多數繪圖員精于繪圖 而 拙 於着色頗爲美中不足其最 大缺點乃在 重要欲

潮濕不可太形乾硬。

(甲) 管色及塊色· 在用色稍純熟後則管色最爲合用雖其價值較 塊 色 爲 昂。

用 然管色不易乾硬且其價值亦未見過貴管色可用指擠出於調和板上如此 法。 可得顏色鮮艷之效惟對于初學則用塊色爲宜取其易於應用 也。

颜色表——下列之颜色可足調色之用。

白金粉Cadmiun, 硃磦Orange Vermilion, 印度黃Indian Yellow,

第五十五章 建築繪圖

四四七

四四八

白粉Chinese White, 膽石色Gallstone, 嫩綠Hooker's Green 普魯士藍Prussian Blue, 淺灰Paine's Gray, 洋青Cobalt Blue, 焦黄Burnt Sienna, 金魚紅Carmine, 精黃Yellow Ochre, 碧綠Emerald Green, 檸檬黃Lemon Yellow, 粉紅Light Red, 玉藍New Blue, 棕色Warm Sepia,

孔中每致發生斑點學者對此不可不注意也 顏色名目旁有注點者具有淸潔及平均之能其他顏色則往往留於紙

筆須多蘸清水在第一次未曾全乾之時切不可作二度之着色其在淡色上 着深色尤須注意 着色時務須膽大下筆勿慮着色太多蓋顏色當潮濕之時每較乾時爲濃畫

(乙)畫筆及紙張 筆尖又銳 筆對于移去顏色及繪粗細綫頗見便利本國之畫筆最爲優良因吃色多而。 ----小畫筆而筆尖銳者在畫內部小物時頗見實用質硬之**畫**

紙 吸乾其水分當失去强光而硬筆又未能移去適量之顏色時則以調少許 偷邊緣覺太粗時可用硬筆蘸清水輕輕于綫上抹淺之並時時用吸水

白粉塗上可也

顏色之調和法。 --以下所述數項對於缺乏調和顏色經驗者頗有助益但

學者宜常知顏色如藏置淸潔則自能有鮮艷之色。

雲……粉紅。 藍色天空……普魯士藍 玉藍或洋青。

較遠地方用淺色再加少許碧綠或金魚色

雲之黑暗部……粉紅及玉藍

陽光下之馬路及行人道……赭黃及粉紅再加少許玉藍使之成灰色。

影形……粉紅及洋紅或金魚色再加少許綠 色c

光下之青草……檸檬黃及碧綠或嫩綠或印度黃及碧綠

陰下之靑草……曾魯士藍及印度黃或曾魯士藍及焦黃或深黃及曾魯士 **藍鯛出之綠色與碧綠相同**

第五十五章 建築精圖

四四九

海 地產大全

陽 光下之灰 **(色屋頂** 粉紅 及玉 藍。

 $\widehat{\mathtt{J}}$ 初 級 色 中 級 色及 補 充 色。 顏色之調 和。 可 用 後 附 圖 之 對 角 法 研究之其

互 有 相 豧 調 於 和。 初 則得 學 水彩 中級顏 者。 實 非淺也 色。 (即橙紫綠) 黃紅藍爲三 所謂 種 補充色 初 級 顏 者。 色。 乃兩 如 將 種 兩 種 初 級 初 色互 級 顏 相 色

和。 所

混 調 合 並另 而 成。 其 加其 補 充 他 色當 種第三 爲 紅。 初級色之謂 攷 諸 附 圖。 則 也。 例 對 角 如 綠 色當 乃 係 爲 豧 由 充 初 色。 級 色 如 〕藍及黃 艡 與 橙。 紅

與綠黃與紫) 放。 颜色。

倘 兩 種 豧 充 色並 列 而 艷。 則 毎 種 安放爲艷麗。 因 並列 關 此 係 办 而 曲, 更 覺 對、

表 色 調 黄 柔 然。 獨 照之故也所以 鮮 倘 放之綠色為 混 軟。 **乾之單** 成 合則成爲淺灰 補 爲 充 灰 色 色。 互 獨 相 綠 鮮 或 海派 明。 混 成 色。 其 爲 合。 泥 則 並 紅 色因之藍紅 其 放。 色之結

顔

色

當

較

果

亦

則當

較

單

納

四五 0

伐 注意 能鮮艷之故也在平 水彩之着 此 法倘須使顏 色 法。 色留駐則當使繪圖板平 面圖上以顏色表示青草樹 建築圖 様所用之顔色當用臨時調成之顔色 - 放用畫筆 木以及其他建築物等尤宜 ·將顏色塗過。 因 任 其、 其 颜色 自

用 鉛筆所畫之草圖。 可直接用墨水或水彩色着上其所射之陰影及各

乾。

種之顏色以表明各種材料及陰影

圖 結 明っ 樣較 果極淡顏色所得之洗畫結果至可驚人在。 竪 用 面 圖 鳥 大則用色須强且明暗之分亦須更爲顯著。 賊墨 欲 求 所畫之草圖。 顯 则當在洗 畫 可用鋼 時自暗至亮。 筆 小上其綫 下筆須速. 小規模之圖樣採用尤多。 再用淺棕色洗之則 如 此 則 亦 能 得 顯 亦 一倘其 明之 甚 顯

粉 紅之顏色墻壁之顏色祇 倘 剖 面 圖 一須行着: 色者。 須能表示而 在圖上之各部 已無須 須用深紅 太顯 明。 色綫表明並 種

和 面圖 上其磁磚傢具等常用粉紅色倘柱脚等佔據重要地位者則。

第五

+

Ħ.

章

地 產 大全

用 深 朱 色然 在 毎 一所畫之建築物上宜寫明其名稱使人易於知悉蓋着色

祇能 使人觸目而已。

在 着色時 須加意注重者 即使暗明 部份分配均勻欲達此目的當 有 淸

楚敏捷之腦筋須先思明何物爲最重要何法能使圖畫便于見功故一 張美

滿之圖樣非由天才及思想構造不可。

)寫生練習。 寫生練習對於繪圖員 亦為 補助成功之一法 如在 暇 時能 作

逐漸趨於純熟也郊外寫生練習則不足 但對於身體腦筋有極大之利益而于手法及調 色亦能

寫生圖之材料雖可 取諸天然美景但學者亦當研究房屋內外部之水

彩着色法。

在寫 生圖 上不可畫物太多須覓得較大之物件及其他物件之本色畫。

成之宜極簡單。

第九節 建築繪圖之初步練習

五.

然亦 練習方 之比 死 此 有簡陋不週之弊也 等 有先 較嘗有多數技藝極精之人每集合各種草圖擇。 人 法, 對 於 行 - 設計而後 **完起初之見解自 繪圖員各有其特別繪圖之方法欲** 落 筆。 **覺**滿意故不復研究其 ___ 經落 筆。 刨 不 加 更 改此種方法含有 求優美結 他優良之設計 取 其 中 特 果。 必 長 危險、 先 如此、 者 有 而 則 性。 用 選 因

紙 究。 率 旨 大。 但至 必使各 上擬 其 從 事。 此 意。 未 例 現今均在事前 能 部 毎 区 比 奥 例相 比 建築師之職責在使房屋之形式及寬闊等均合于業主之意 一吋作十六呎或一吋作三十二呎以上者代之其尺寸均 例 稱。 相合甚至有 决定即是 而 配 置 譜和。 最小之點綴亦早經顧及焉。 就信封背面計劃草樣後 在昔 日內部之裝璜 每 再用 初步草圖 在 建築 北 例 時 尺 均不 加 將草 以 甚 草 研

綠、 第 房 屋圖樣處了 之美術圖畫所用之直綫為 于機械圖樣與美術圖畫之間較之機械圖樣所用之自由 多。 意即房屋圖樣較之機械圖樣

樣

放

大

子圖

H

爲

自 曲。 但尙不及美術圖畫之自由也

最能 成功之建築圖樣多自隨意所劃之草樣及正確練習而來要皆應

止。 倘 用 橡皮以改正原劃之草圖且時時與原作互相比較至獲有美滿之結 不 時 加 練習則不能運用 自 加 蓋 缺乏此種能力者雖有極 |好之理想亦 果而

屬 無用也故有經驗之繪圖員每常帶軟鉛筆一枝草簿一本隨時將其 所感

觸之印象錄于簿中。

丙 應用 草圖以作平 FIJ 繪紙之方法。 面圖上尺寸比例之對證宜時應用印繪 當計劃已加充分研究之後則可劃豎 作爲草圖之印影並 面及剖 面之

須有 正 確直綫作爲對比之用印繪紙上所劃以作 比例之圖 典正式圖 樣同

紙

等正確無庸完全竣工而直綫亦可穿過交點因橡皮可自由運用 也。

後。 則 建築 建築 師 師每邍業主之意旨須于最短期內劃就草樣以供參攷倘 之對於圖樣除內容及比 例 稍能 改動外其: 他 不 能 有 所 經同 變 更也。

(丁) 平面草樣 平面圖卽在研究之時亦須將其墻壁着色否則在平面圖

不 易辨明其距離之比例周圍之大概及其他詳細或含糊之性質。

· 登面 細部份亦須在草圖上加以研究焉。 凸出之台口綫及窗口 其 外表之格式與平面之關係此種圖樣須屢次在印繪 草樣。 在平面圖已加研究後則當從事豎面 大小之射影務須使人注目同時詳圖(即大樣)之精 圖研究其建築式樣及 紙上加以研究所有

在豎 面 .圖或透視圖上之石塊或磚瓦或磁磚之合縫可用綫劃出以表

明其結

構。

(己)透視圖(一 館 見於是可用透視之法以顯各部重要之點。 及公共房屋均須有美麗之佈置爲在豎面圖中愛惜時間省去劃射影起 稱斜視圖)之研究——對於一切建築物如住宅寫字間公寓旅

横 也。 因其可 簡 斷等綫所以建築師爲謀圖樣中建築物發生美觀及使業主對於建築 欲 使 將正 建築物 面圖及側面圖並合爲一兼能在普通觀點上遙覽屋頂之縱 在 圖樣上能見各平面 正 確角度透視圖爲不 可少之圖

第五十五章 建築繪圖

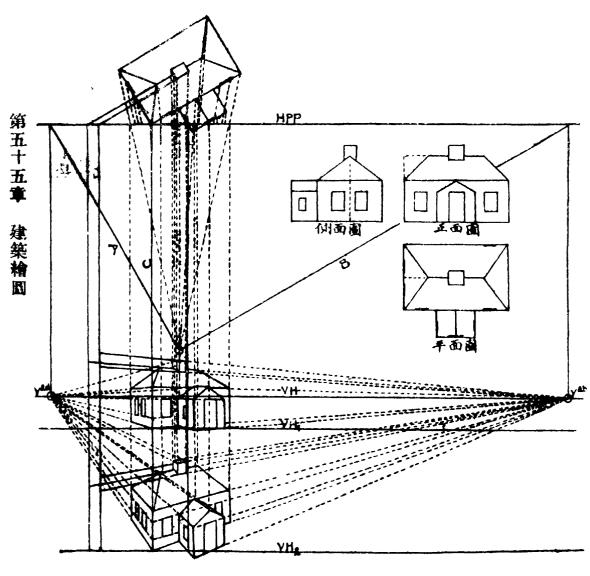
四五六

點且能將建築物之難解點表明淸楚較之詳圖(Detail)(大樣)尤覺便。 有同情觀念起見每多盡力注意於透視圖蓋透視圖非僅能有上述之優

第十節 透視圖 (Perspective.) 之劃法

最普通最簡易而最有效之平面劃竪面法述之于后 方法頗多然其法則之原理則一也設能洞悉其一其他自能觸類旁通茲將 透視圖之劃法有對角法平行法平面劃竪面法竪面劃平面法等雖其

竪面 交接者其距離愈上則劃出之竪面圖愈小) 再劃 AB 二綫與平面圖下邊 窗煙囱等物 (如圖之一角與HPP直行平綫相交者 [見後圖]則所劃出之 地面平行綫上再劃一 VH 平行直綫二綫中之距離約爲四呎八吋此乃表 二幾平行二綫之交點日集中點點之下面或上面劃一 圖 在 與平面圖大小相等否則如平面圖在 HPP 直行平綫之上而不相 HPP 直行平綫上劃一斜角三十度之屋頂平面圖圖上須劃明門 VH, 地面平行栈



法劃之圖視透

交點 縫與 綫至 縫○ 瞰圖是也) 凡平面圖中之屋頂門窗煙囱等角須以集中點爲標準劃出 VH綫與 VHz 綫因距離過遠所劃出之竪面圖猶如由高望下 之建築物顯示觀者由上望下一如長人之望低物然學者如尚未明瞭可參 見上圖 VH 右 書 望見者則由 |齊後乃一一加綫劃出透視圖於是成矣 邊 止由 不能望見者。 VadHPP 直行平綫相交之二點劃二垂直綫至 VH 平行直綫止二綫之 HPP 地 綫為止再由 綫與 一右合點生出虛綫反之苟建築物在集中點之左或雖 日左右合點凡建築物在集中點之右或雖在其左而左邊不能 面平行綫起註出房屋門窗屋頂煙囱等高度再另在 則由 VH, 綫之距離適中者所劃出之竪面圖高 左 合點發出虛綫乃表示建築物之斜勢俟一 HPP 綫起另行垂直而下至地面垂直綫 低亦頗適 (即所謂鳥 在其 A 切虚綫 ١Ē٥ 及 石而 一在角 <u>B</u>1 虚

第十一節 劃草樣法 (Sketch.)

人 知 用 丁 字尺及三角 板在 綸 圖 板 Ŀ 繪 圖 之法 焉。 但 此 外 尙

種方法稱作繪草樣法。

之配合夫眼目爲確準以圖樣爲嚴密不但須明略 美之草樣非練習 草樣者乃一種 不、確、 前, 机。 之、謹、材、愼、 料。研、 較 究、 繪、房, 優、屋、

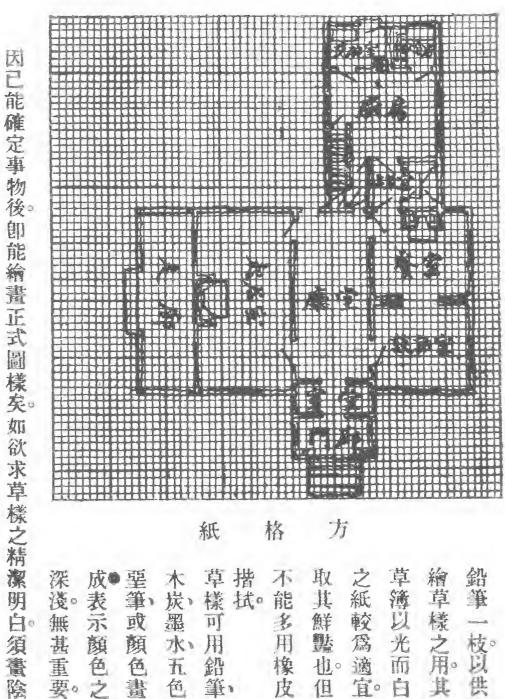
旨、作 爲 一種紀念物其對於繪圖者有 草圖之唯一目的不在收集建 力。 亦愈、 充・ 目的。 足。 有極大借鏡之功也故草樣愈多則表、建築用料而在學習看法已繪成之草 樣。

之[。] 如 草樣之目的在表 求其為過 分正 確之圖樣。 明試 **、綸物之性質其正確** 則 失其原理 焉。 之高度及寬 **定有時不** 能

甲 劃 利。 草樣之材 倘 藝術 稍 料, 精 者可 改 在起首 用 白 之時。 紙。在 以用 外 國 建築師 方 格 紙 一之袋中常 爲 最合宜。 攜帶 因 劃 草簿一 直 角 時 本。 較 軟 爲 性 便

五十五章 建築輪屬

簛



方 紙 格

草簿以光而白草簿以光而白草簿以光而白草。 草簿以光而白草。 草簿以光而白草。 **給草樣之用其 鉛筆一枝以供** 深淺無甚重要 成表示顏色之 聖筆或顏色畫

影但祇能將陰影用淺淡之色略顯出之

(乙)供草樣之事物。 草樣及標的須用直接反射及配景等法配景之草樣可借助於解釋幾何草 樣並可指示學者思索建築物之長寬高厚。 不可從主要部份着手須先畫各物之形狀譬如 **摹畫感覺興趣之事物當更有進步開始作房屋草樣時**。 一扇門幾件飾品等房屋之

苗 然將其移于建築圖樣亦不能謂其無益蓋建築圖樣亦爲表顯事物之立體 欲 表顯此種立體成功則在畫時腦筋中當具有實體之現象。 然畫中大概學者不 成 續優美之照片可助學者之進步但最大之利益仍由自然畫中得之 知其配景形式 及配合等法而 祇 知事物之立 體而

草 則 繁雜之模型在 **率從事**。 其 所得 選擇 者定必微妙最好練習之法最初摹畫一花一葉然後漸漸摹畫較 在 練習畫題頗當愼重且應選擇其美觀者學之切不 初畫之時必感覺十 外國之學習該項圖畫者每至博物院內摹畫古代典型彫刻 分困 「難偷從事**事**畫 不能引起興趣之模型 可以為 練習。 卽

第

五十五章

建築精圖

四六

及裝飾品等因如能照此練習則更可明瞭古時如何運用自然物以爲

飾品之法也

究於是返家照樣摹畫如其記憶力與事實相反則當重至其地復加研究設。 爲較難問題其往返須二次以上如是方能得圓滿之結果焉。 記憶草樣爲最佳之練習方法先觀察其欲摹畫之模型加以詳密之研

第十二節 度量工作(Measured Work.)

對於舊房屋度量普通有兩種機會其一在改建之時其二爲畫出各部

份以爲將來或目前研究之用

(甲)材料。 屋圖樣為 最佳之方法當攜帶一小繪圖板丁字尺三角板及方格紙以劃房 便利計可參照前圖以明運用方格紙之方法。

量 足。 長寬高厚之尺寸可用皮尺量得然爲求正確起見當用鋼 皮尺為

測高之基綫。 按普通規例對於木架房屋最佳之量法係從門窗欄之綫 第五十五章 建築繪圖

平

儀者

也∘

平量起最後劃出剖面圖以表明窗口及牆壁之關係在磚造或石造之房屋。 則當自外牆面量得之而房屋之高度則當自第一層之地平面量起倘有頗 多之凸出處則當另畫一直基綫以爲測量之根據荷舊房屋在地平綫之外

水平儀。 者當另畫一綫以作上下測量之根據。 水平儀在求得房屋之齊或斜之度數頗爲便利此物本爲鐵路

工程師所用之小工具以便升高軌道之兩端水平儀 也。

層 止。 豎面之量法。 度數亦可得之矣使用此種方法最簡便之工具卽爲作場中之量尺上有水 水平儀得之而上升之角度可用尺量之如是則外面之寬闊及完全上升之 框之寬度並須注意窗之中心及石或磚所砌洞口之邊緣屋頂之高低 外部墜下一線以對正其高度則爲更佳量時亦須註明玻璃窗之大小及窗 (連地板之厚度在內) 有時須自地層起量至屋頂止如能自房屋之 須量其全部之距離並內部之高度自下層地板起量至上 ग 甪

拱形之量法。 ——要知拱形之量法先須參閱附圖圖中所示A 之高度自地

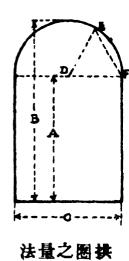
面 至拱形起源點B 爲全高度C 爲寬度拱形之量法須先求其半徑劃。 U

F, 綫相對弧綫量DE,之距離此距離之一端是爲弧綫上之一 點其他相距

之點亦能由DF, 綫上得之

(庚) 凸出物之量法 ——凸出物之量法可用垂直綫

量得之圓柱之徑可在兩平行直邊量得之或將



其周圓用 3.1416 除之亦可。

未量部份均以照片拍下在照片上以已量部份與未量部份作爲比例如此 不能度量之部份或在不能達到之部份其量法可將房屋已量部份及

(辛)大約數。 則未量部份亦可得矣 有種人兩步祇得五呎如兩步作五呎者則其餘之兩步均以五呎計其高度 件上求得之倫欲迅速從事其尺寸可用脚步數得之有種人每步爲三呎而 —在用磚或石或木所造之房屋其量法有多種總數可由已知**物**

之與未量之高度作爲此例或用人之高度測其大約之高度如此亦能求得 可 量 至 最 高能達之部份其法 可用比例法在已量得之高度作一標記。 再以

其大約之尺寸矣。

第十三節 設計 (Design.) 之實用

(甲) 設計原理

果蓋無論 配合術。 成。 則不得稱之爲眞正藝術作 何項藝術品若圖畫或彫刻物 配合術之原理如完全遵守原有之法而行未見能保有美養結 品。 或房屋偷僅按諸普通配合原理而

但因其不知根據配合原理乃終不若建築師之對於建築物有美術觀念也 設計之最要點全賴于設計人之感覺木匠雖無須圖樣亦能製成房屋

者。 每一工作有每一工作之特性是故每一工人在未動手建造之前須明瞭 在能製出 各種建築工人須援助建築師造成有藝術之結果故工人責任之最要 建築師所繪之建築物並能表達其意義。 使處處合乎美術之原

第五十五章 建築繪圖

配合者乃將各種有趣之瑣物歸納一起其結果得令人悅目之謂。圖中之用意不可倉卒從事以致圖樣與建築物相左也 也。

重要之物樣須使之劃於軸上根據此想像之中心綫而兩旁分配之譬

若在 一房中其火爐爲一種瑣物則須使之集於房間中之一軸上其餘 各種

瑣 物。 :亦須根據該軸以分配之或邍房屋之中心綫使全體均得其平衡。

塔或一長而簡單之屋頂綫或在一房間中之火爐均處于重要地位也在。 在優良之配合法中有幾個單獨之物須佔重 一要位置若主要之屋 翼。 或

設計 外更不宜有過多之同等美觀點因過多則乏味或生角逐之念祇須 房屋裝飾之時普通總須求其悅目然不宜過多花紋之裝飾室 丙或 點。 卽 屋

可佔勝一切矣。

望樓 或 各種事物之分配亦須注意若易於着目之屋翼須與配景相接近又若 稜角塔之地位。 不可使之單獨亦不可僅在一邊否則易使觀者以爲

斯塔或樓與房屋不相關連

也。

配合之較 小部份須 使與主要標的 互相 關 連, 若屋背窗之在 屋頂上。

與屋翼同一樣式或與該式有相合關係者。

然、法。 之裝飾不當參入。 如僅 事物及其他房屋以補充之如僅藉書本所載教師所授品 各部之配合須能 如認爲 引 與 起 配 對 照。 及繪圖中所見則均感不足此外尚須研究自 合 不 如是可使配 相 妨碍 者。 品 合 具 有 方可行之學習 興趣且有生 如 何 配合之 氣。 不 同 式

此 例 尺。 比例尺乃繪圖者用以 劃 出或量出建築物大小之必需品 也,

譬

若

吋

作

四呎之比

例

尺等等

比例尺尙有其他意義。 適 物 何 接觸之門階欄 合美觀。 藝 術 者。 作品之形式不指出其實在之尺寸而能使吾人得其大小之概 否則 其 點 出之物 杆及其他瑣物以作襯託方能見美觀 不 相 配 合也是故在吾人畫門窗之時須用吾人日常生活所 須 1 較 大。 比例尺之其他意義卽在 物之小者其點 出 之物 也。 確定房屋之形 亦 須 較 小。 蓋 如 此。 方 念, 能 也。

第五十五章 建築繪圖

四六七

部 事 物亦 設 當加以研究不 房屋務須求其相稱其法可用人形以試驗其是否合乎 可使之過 大 (或過 小。 他種 **瑣物若門階或欄** ·比例其· 杆 等。 亦

裝飾 得加入倫其圖樣爲內部樣者則其牆壁可用比較相稱之自然物以點綴之 品。 建築裝飾品係對於房屋加以裝飾之物也其裝飾品之繪法 須

先就 其 小樣加以研究然後再劃之正式圖樣上

論爲 作模型或作裝飾之用須知蒐集各種設計配合乃建築師之責也裝飾品 處。 則 當 彫 就圖 切 刻或油漆均由彫刻者或裝璜匠按其比例而作成。 裝飾品均須劃之於比例較大之圖樣上蓋此 樣 而 先 加 以研究否認 則 必致 典 全 一部建築 不 亦 相 設有 韶 可供 合 其 也。 任 他設計 何 變 更之 無 師

作品因任何瑣物均須隨其應用之地位及方法而定況藝術作品之原意往。 但 須 確 實 (明瞭在) 房屋 上台口綫或其 他瑣物之裝飾均不當視作藝術

往 + 分簡單不能用之於 /建築 也。

五、

批

評。

因

切建築物均由設計繪圖

(俗稱打樣)

而成故能得另

建

四六八

築 改 進倘 師 或 有 繪圖員之批評當有良好之效果蓋因局 公正 之批 評而 主張 更 **《改者當先生** 依 其 觀 外人之批評亦能 念另劃 草樣以: 助 作 圖 樣 比

如是可視其批評是否適當與切要

(乙)住宅之設計法

啓窗 業 能 寒 日, 心夫國人對於住宅方向 得 主 進。 声。 水電 此 之意旨經濟環 建築住宅地 以使 種、 迷、 者 更佳屋 信 光 心理或 綫 點 充足屋之大小房間之多少式樣之繁簡裝飾 境而定· 之四 宜擇空氣淸潔物聲幽靜交通便利治安無虞之區域。 可,抛, |週宜培植| 方向以 因 棄、 風、 矣。 水 關 坐 樹 木花 係。 北 多有 朝 草為 南爲 拘泥故不能 最 怡情悅 磁宜。 性之助。 因 夏可 致然目今文化 迎風 之華實全依 更宜 冬可 四 面 如

房間之數目。 感。 設 遂於六間 有 地。 其 中 闢 地 位 房間間數不 浴 適 合六間· 室。 如 此。 可貪多 則每 之面 間 積。 之地位縮 |致使每間地位窄狹居住者有不舒之 而 業 主 (或 小矣居住者未 設計 者 爲節 必因 省 多 地 位 浴 起

式十五字 建築繪圖

第

似、 覺 而 舒、 稱 適 快。 也。 或 爲 反 求い 因 大・ 房間窄狹而 小適宜起見雖 生不暢之感是以大房間之一角反較 犧、 牲、 二、間。 亦 未爲 失計 也。 小房

以 走 廊。 走 廊 之地位 走廊爲房屋內之人行道。 不宜 狹 小。 致行 動 阻 以発往來進出 碍。 並 宜有· 充足光線 須經 使 過其他正 人行 走 式房間。 便 利。 所

樓梯。 樓 梯。 當。 等 高 踢 物。有 吋 板。 爲 家庭 寬。 其 时 爲 時 毎 半。 格 前 避 或 或 部樓梯為 中婦 樓梯 兇 爲 爲 寬 高 須七 火 Ŧi. 八 十 女及 在房 时半高。 災 、时高 起 时 时 至七 小孩之上下 見。 者。 者。 家主及客人升降之用後部則爲 屋 十三吋 樓梯 更較舒 建築 若 地位寬闊。 时 半° 最 中。 寬後部之樓梯 ·踏板寬 好 適 亦 矣然 便利。 以 佔 水 則後梯須 重 須十吋 在較 泥 在 要部份住宅 鋼 華麗之房 骨製 大之住 至十 則以七吋高。 求 之。 其 之樓梯。 寬大 宅中。 屋 时半。 僕役上下之用樓梯之 中。 以 樓 此 最好分 九吋寬。 便起落像 更宜 梯 係普通 亦 爲 有 求 爲 者。 前 其 六 最 具 时 後 位 倘 箱 適 置 每 籠 用。 格 部 適

四

起居

室。

臥室閱書室談話室會客室均須求其合於居住而其

中

以會

室 爲 最 重 要不 僅 須 注 意 地位 設計。 且須注 重裝飾之美觀蓋會客室

國 家庭 中觀瞻 集中之點 也。

五、 聚樂室。 聚樂室 光充足起坐於中華一次 亦爲 重要之房間以之爲 家 人或 戚 友 團

聚之處宜 向南。 使陽光 於中感覺愉快目 1今華麗: 住 宅。 多 半 裝 置 水

汀。 如屋 th1 無 水 汀而生火爐者則宜將 火爐裝置於屋之終點窗戶在 。面

須適 Fi 關 於另 笛. 於房 ___ 間較長之一端。 面。 此 外別 有 一佈置之法將火爐 凡門戶與火爐相對或太近者爲最忌。 與門戶同裝 一面。 惟此 因 火 種 (爐時 方式。

受風 吹易使 熱 度減 低 心。

臥 房間。 臥室之須求其能引起安逸及舒適之感覺但其裝飾不可過

於華 麗。 致觀者忽視其他務須使各 1物相 配。 不 失調 和之性。

每 H 須有三次之佔據。 ·餐室通常存 須 如 向 一朝西者品 晨曦之面。 則落 以 求 暉斜 其 在 早餐 照。 對 夏 時。 得有 日之晚餐頗 陽 光。 因 不 此 室 適 至少 也。

一菜室內應備洗碗排水櫃禦菌濾水器 放冰箱等凡門均宜

第五 + 五章 建 築翰 圖

達 餐每次歸家之後必將其上菜室擴大但當房屋造就後仍感其小而。 室當求其寬大據云在美國昔有一建築師在起畫草樣時曾與業主屢次聚 自 也。 餐室及廚房。 關 彈璜門窗上並宜以細孔鉛質之紗網護住以防蒼蠅飛入上菜室須直 在接連簽室處須另開一 上菜窗洞以便將菜授進餐室 不適 E 用

九、 廚房。 室至· 花 舖 地窖內之廚室可不必如此辦法)廚房須求其空氣流通窗戶宜高能 避 板 聲 者 少有兩重門戶之間隔如是方可免去廚房氣味及熱氣之羼入(如係 氈。 爲 一使廚房上層之房間不致受有下層之複雜聲浪及氣 更佳。 廚房不宜太近 如是可使熱氣流出在歐美上等華麗住宅中之廚房上面 起居室並須設於房屋之西 北角普通廚房 味。 與 起居 達

入 氣箱。 但不 屋外之乾池中最簡單而又最清潔之排水方法可用白鉄盤置於冷氣箱 可過近爐灶冷氣箱所流出之水不當使之直接 冷氣箱之位置宜置於進門處使送冰人送冰便利並宜接近廚 流 入陰溝當另行 導

之底(大小相同)再用鉛管導入陰溝。

伙食房。 伙食房須能避鼠故周圍當用鉄板釘住並須注意窗戶之堅

固。

以

防鼠入。

浴 室。 浴室 IIJ 用 磁 磚砌牆。 磨石 子爲 地 板普通 所用者均 以白 磁 磚 或

膟 石 子上等 建築目 今 均 用 大 理 石 爲 之四 角最 好 做 成 圓 形。 使 地 板 與 牆

壁 間 無有尖角以增衞生觀念避水氈當舖 於兩層 地板之間而 設法 使樓

板上之水與外部管子相接如是可免水濕之處

廁 所。 佳 此室須有窗戶。 廁 所裝 於第 務須 ---層。 空氣 流通。 爲 便 利。 如 能 在 毎 浴 室間置備 者

則

更

十四、 壁廚。 壁廚之門與裝置須能使窗外之陽光穿入廚 內爲宜。

十五、 襯衣 廚。 廚 內不 當 有抽 屜。 致為 鼠 類 藏 事。 祇 可製 木 架以 備 應 用。

地窖。 地 客之水 務須 吸 盡。 墻 下 須裝 置 流 水槽。 然墻 基 須 置 避 濕 氈。 地

面 用 柏 油 紙 舖 蓋。 欲 使 地窖避水起見當多舖 幾層 柏 油 紙。 其 再塗

四 七 四

柏 油。 塗後 舖 水泥普通最佳方法地窖與糞管或流水槽互相接連使水直

流 於 地坑 中。

十四節 建築房屋之手續

(甲) 草樣-對於主人之意旨業已確 自 建築師之立場而論草樣時期關於房屋失敗或成功實爲重要 切明瞭於是本其經驗學識 進行。

有批 評或失望之處換言之須使房屋與主人之習慣及性趣完全和諧

而

不使

其

時

研 究使其能有相當之適合關於房屋之用途及家中每人之特好均須。 毎 人各有其不同之嗜好及對於房屋之特種願望建築師對 此。 須 加以 加 낈

探孜建築師 須自主人方面得一需要之大略書關於房間之數目大小每層

之高度房間之地位及樣式等等

選 擇。 如 當蒐集之後可編 業 主 卽 主 顧 成一完備之記錄表以爲根據。 爲不 憚 !勞瘁者則| 不妨在擇圖時與之討論建築物 乃畫成幾 種草 圖。 以

切樣式及價目使設計時更形明瞭。

草 圖 之比例尺有時 亦 TIJ 以無確實之比 例 而劃成 與業· 丰 談話 時。 用

筆記 錄 業 主所表示之意旨藉供繪圖及訂章程之參攷

 $\sum_{i=1}^{n}$ 建築 究或 爲 則房屋之大小以及大概式樣而已至其用料及一 內然當合同簽訂時詳圖尚多未見着手蓋。 合同 更改一 圖 樣。 圖 樣。 切設計 因 其 在草 往 <u>|</u>|] ° 往 圖已經審定之後 附帶 合同及章 程 即可從事 也合同 建築師 圖樣。 建築圖樣此項圖樣 切解 在工程進行之時尚 雖 說。 須 則在章 包括 程 切 中 詳 亦 靗 須 圖 미 規、 稱 明 研 在

覽及 度 百分之一之比例尺) 崮 數 樣 帶 上普 至於在圖樣上所書之字體種類綦多西文要以筆跡淸晰。 建築圖樣在 有美術 通 用符號代尺寸及度數者計有三種(,)代呎(,)代 化者爲最適宜華文今以做宋字體最爲通行 上海所用之比例尺多爲一吋作八呎之比例 因過 小 則 對 於建築物之構造不能 使工 一人領悟焉在 使人便於觀 (或公尺一)吋(°)代

五十五章 建築繪圖

翁

切高 便 利。 起至某處止則更覺清: 低、 Ħ. 面圖均屬必要在剖面 毎 長短寬狹-因 層 之平 紙 之伸縮。 面 圖。 大小之尺寸均須詳細 包括 比例尺每易更變如能 晰。 地 圖中。 答及 垂 屋 頂在 直高度須自最低一層之地板 在 內。 同 在 兩端繪 切 方向 堅面 註 圖。 箭形針指示自某處 以及用為 明否則觀覽時殊 起。 解 此 釋 建築 欠

之比 限 有 街 内。 例尺在法租界及華界為五百分之一之比 道之寬度以及毗隣房屋之凹凸形式。 以 除 紅色標的 樣。 上 述 圖樣外尙須另備 明之該 種圖樣為 圖 所用之比 一地盤圖 佈置水汀冷熱水通氣煤汽及電燈等管子 例 尺在公共 載明基地之四址方向營造部份現 並須 1例尺(即一 租界大都 在業主所有基 爲 时作四十呎) 一时 地之四 作 五 + 面 呎 界

案須 之用 美滿之成功也 該圖 經建築師審定後始可 **須留** 有 更改之餘 着手進行採用此種方法之原因爲使工 地。 以 便投 標 人所投之方案有所 更改而 此

另外圖

此

計

劃

(丁)足尺詳圖。 模型或 外部 以及內部裝 修之特 别 部 份。 譬若

梯門窗台口

口

1綫畫鏡綫

火爐架以

及

其

踢

脚

板、

台

度、

樓

第五十五章 建築綸圖

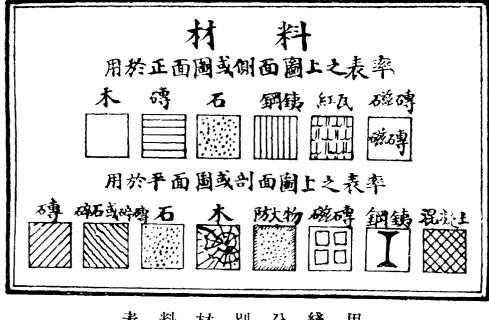


表 料 材 別 分 綫 用

时半作

二呎或三

一时作

呎全 以

建

圖

呎或半吋作

呎。

或

时

作

呎。

或

之比例尺或三吩作一呎

(或六吩:

作

物。

與

建築師之意旨完全相同

也。

詳

足尺詳圖

繪

出。

以

便匠

人

製

出之建

他

重要之物:

非詳

圖

不

能

明瞭**者**須以

法在蓝色紙上甚為便利且可不用顏綫或用顏色以表明之上圖所示之方(戊)材料之表率———其表示之方法或用

尺為之)

築物之大小而定然於重要處多以足

四七七

色。

△在藍紙圖上材料之表示方法

磚 木………白色 '……平行綫

石……點

金屬(鋼條等物)……直綫

紅瓦片……用長方形

其他外粉刷用水泥者寫水泥用汏石子者寫汏石子用大理石者寫大理石

可 也。

△在剖面圖及平面圖上

磚 ……對角直綫

碎石或碎磚…對角紋綫 木……畫出木紋

四七八

防火物…綫邊點面 石.....點

磁磚……分作小塊

金屬 (鋼條工字鉄等) ………用工形表示之

混凝 (土(卽三和土) 斜十字綫

倘用顏色則可遵下表着色。

石料 磚墻 斬光者用煤青色粗糙者或硬石則塗着藍色。 竪面圖用赤茶色或鼻煙色。 剖 面圖 川深紅色。

粉刷 豎面圖用淡青色剖面圖用青灰色。

混 凝 Ť 用青灰色。 生鉄 ·碧 色。

熟鐵 青鉛 **鹏** 色。 青色。

鲖 黃色。

鋼

紫色(深紅與藍青合)

亞克木……… 松木或樓地板……… 煤靑與淡黃合。 淡黃色剖面圖用深黃色略帶焦色 磁磚..... 粉紅色。

瓦片……紅茶色或淡墨色視所用瓦片之色而定

玻璃之裝置裏面者…… 淡青色裝置外面者淡墨色或淡藍 色。

第五十五章 建築繪圖

四七九

剖面圖尚未决定之工程…… ·用粉紅色邊緣用紅色。

豎面圖上之陰影……墨色加少許靛青或膽石

總之豎面圖着色宜淡剖面圖則不妨稍深如能在圖樣旁注明每種顏 色。

色代表材料之名稱則更覺清楚。

)晒圖紙。 白 出晒圖紙或布分藍色白綫或白色棕綫(或黑綫等)如爲着色之用者則以。 |色棕(或黑)綫者爲宜 ——倘圖樣需要幾張之時則可將印繪紙或蠟布直接用晒圖紙印

(庚)建築章程及合同。 營造廠令其各自開賬營造廠(卽包作頭)遂於相當時間研究圖樣及章程 如是可 程建築章程)(建築合同載于第六十一章業主須知) 期 或 隨時) 明其工程之造價矣然後將標價送交建築師事務所或業主規定 開標得標之營造廠遂可 ——當圖樣及章程均已規定後業主及建築師選擇數家 與業主簽訂合同。 (附承攬斯項工 日

)附建築房屋章程(普通市房住房及住宅)

基地上新治 層樓

及一 切 圍 · 海等 其 開 間 進深 高 低 及 詳 細 工 程c 均 須 依

建築師所計劃之圖樣及所擬之章型

與以後所出之大樣為標準。

(一)本工 程之標價未 必以 最低之數卽 為中選須於開 /標後· 由 建築 師 與 業

(二)承包人 已得 標 後。 須 立. 卽 置 備 __ 切 工 程 材 料 及 場 內 應 用 物 件。 如 料 房 竹笆、 脚 手木 自 來 水及

主酌量

定奪。

棚架等 而 天 橋 及跳 板。 須 裝 置 堅 固。 以 便 建 築 師 及 工 人等 上下之用。 叉一 槪 I 作 鷹架。 一种

天木須用原根)其接頭均須用鉛絲紮緊。

當 工 作 進 行 時 期 10 承 包 人 或 其 代 理 人不 得須 臾 離 場。 如承 包 X 出 · 外 時。 則其 代 理 人 對 於 建

築師 之 指 揮。 或 接 受 圖 様の 傳 達 事 務。 當 負承 包人 所 有 之責任。

四 該 指定 I 程 種 所 類之 需 之各 最 上等 秱 材 材 料。 料 承 及 包 工 作。 人又 均 須 當 照 僱 章 用 程 專 長 及 該 圖 **「藝之工人**」 樣 進 行。 無 精 論 細 指 做 明 就。 與 岩 否。 均宜 承 包 採辦 人 不 能 建 辦 築 到 酮 建 所

樂 師 所 捐 定之之材料 時。 必 須 先得 建 築 師 豉 業 主之 許可。 再 另 行 購 辦。

(五)若建 築 師 成 業 主 經 查 出 該 建築之任 何 部 份。 所 用 材 料 或 工 作。 興 圖 樣 或 章 程 有 不 ·合之處。

承 包人 當 V. 即 拆 移 重 造。 不 得 推 諉。 並 不 得 要 求 加 服) 如 逾 四 + 八 小 時。 175 不 拆 造。 則 建 築

可 另 行使 人 拆 选。 惟 所 費之資及 /拆費均須· 由 承 包 人服 L 扣 除。 如 所 有 觖 點。 阿 權 用 時。 建 築

第

丑

4

五章

建築村田(附建築房屋章程)

四八一

師 有 權 不合 拆 做。 惟 須 處以相當罰金使之有所警戒。 《該罰金在末次 造價內扣除。

(六)業主與 建築 師 有商 議 更改圖樣之權所費之款。 或須 公增 加。 或須減 少。 均當預 經雙方商 PS 記入

合同 內。 然後 總 結。

七)承包人須供 給 建築師各種材料之模樣作為預先選擇之用選定後承包人須照選中者 購辨。

不 得 私自更改或將劣貨 |混用該項模樣概不計費又一概工 程。 須 先照大樣翻樣 板。 由 建 築

視 察。 或 更改 後方 可 作 進。

(八)各項 建築事 宜。 有 詳於圖 樣而不詳於章程有詳於章程 而不示於圖 上者。 又有不 眀 示 於 圖

上

及 章 程。 而 照 局之定章。 ·必須 照 做者。 則承 包人不 · 得藉 口 推 諉不 做。 倘圖 樣 與 章 程 不 合。

則 照章程 爲進。 小圖與詳圖 不合則照詳圖 爲 進。 圖 上所 寫之尺寸 與所 劃之尺寸 亦 台。 則 以 所

寫 者 爲 進。

九)該

項工程 限 期 個 月完工。 雨 I 在. 不得 !遲誤如! 過期 除。 不能 完工。 一承包人 須賠

償

業

主

房

租 損 失 毎 月 國 幣

元 正。 此款 當 在 末 期 造 價 內 扣

十)房屋 於 未 完 I 前。 I 一場材 料。 均 須 投保 火败。 曲 建 築 師 代 保。 惟 其 費 須 由承 包人 擔負。

(十一)陰溝 衞生 便 接 桶、 頭 費。 自 來水管以及龍 作場自 來 水 小費及 頭等均另歸專家承辦。 臨 時 水管費。 與 應 用 惟承 各 項 包人須担 雜 費等概 任從速修 穘 承 包 人 補 自 各 理。 種 電燈 因被 電 裝 鈴、

上項工程所損壞之責。

十二)倘隣近房屋 有 被 損壞或傾 一切不測之變故。 或於人 命或於工程。 或於材

料。 infi 須 賠 價各 種 損失 者。 均須 由 承 包人完全負責賠償 切 損 失。

十三)工 程 內 如 遇有危險之處一經查出。 須俟籌得妥當做 法後。 方能 進行工 工作承包人不² 得 私下

隱 瞞。

--四承 包 人不得將該 項工程另行 轉包與他人如有發生此項情事者承包人須賠償業主所受

بخ --刨 損失。 如承 包人不能 Ŋ. 即賠 償° 則 担 保 人負 (有完全賠償之責)

+ ſi. こ承 包人須 隨 胩 掃 除木屑等物。 使作場常保淸潔當工程完竣 後の 須將全部建築物料理 清 楚。

[5] 如 拖 净 地 板。 洗刷 門窗 等情倘有餘 **剩雜料**。 亦須移出 一空使室內室 外清潔 nJ 觀。

塡平與開掘

(一)塡 2|5 地 基 承 包 人 於未 **水與工之前**。 須將 建築地基整理平 坦。 移去 舊 料。 **[使 叮 營**造

つこ灰 劃 地 盤 承 包 人 於 塡 不基地 後。 卽 當 以 石 灰 照 圖 樣 劃 建築之位 置。 凡 切 深寬尺寸不 承 包人

須 負 全 責。 且 必 得 建 築 師 之 許 nj o 始 可 起 ۱۱۱ o

開 掘 底 脚 開 掘 底 脚。 其 深 寬 尺 计的均 肥 圌 樣。 溝之 兩邊務 必方直。 溝 內不 得 有 水。 任 開 掘 之 兩 邊。

有 泥侵 入 時 o 常用 木 板 隔之。 並 將 板 外鬆泥掘 去。 而以堅實之沙 搗 入。 或 以 合 宜 材 料

第

Ħ.

4

Ħ.

章

建築繪圖(附建築房屋章程)

四八三

四 八 四

充 寒 之但 此 種材 料。 須 級 建築師之認 可。 ·當掘 泥 時。 如 遇 有 其 他 妨 碍 物。 必 須 燕 爲 移

去。 若 遇 有 地 基 鬆 軟 不 實之 處。 則 承 包人 當立 卽 告 知 建 築師。 以 便 實 地 視 察。 審 定

做

法。

四)泥之多寡 自 地 溝 掘 起之泥用 以舖 平 地 面。 丽 地 平 綫 須 以 局 馬 路

之路

脊為標

進。

地

Ŀ 泥 土 有 不 足之處: 均 鯞 承 包 Ā 招 人 用 黄 泥 塡 华。 並須 擺 堅。 如 有 泥多。 亦 歸 承 包人

自 理。

水 作

一)灰漿混 娗 土 滿 堂 灰 漿 混 凝 土及 底 脚、 合 法 ___ 份 頭 號石 **灰三份黄** 沙六份 碎 磚。 文 大 小 必

須

用 时 朖 篩篩 過。 並 不 得 將 碎 瓦 或 碎 礎 片 混 泛。 用 水 調 和 妆 均。 拌 時 須 由 建

師 或 寍 工 驗 看 Ž 後。 方 可 卸 溝 擺 堅。 毎 層 以 九 时 擺 至 六 时 爲 度。 其 頂 Ŀ 層 須 用 水

450 料。

क्ष 儀 儀 使 能 加 砌 磚 脚 或 舖 其 他 材

土 滿 堂 水 池 混 凝 土 及 厎 脚、 合 法 - --份 牌) 水 泥。 쫊 份黄 沙六 份 瓜子 ·片石子。

(二)水泥混

凝

用 水 調 和 平 均。 須 經 建 築 師 或 監 I 驗 量 後。 方 可 傾 入 板 模 內。 須 俟 星期 後 始能

拆 去。

(三)鋼骨混凝 土 华 屋 頂、 任 重、 杜子洋台 晒台、 底 脚及 市房樓梯等之鋼骨混 凝土。 合法 二一份水 泥二

第五十五章 建築稻圖(附建築房屋章程)

四八五

一釐油毛氈二皮接頭處須叠進六吋應舖之處詳于 爲止每放爲二吋牛一面其最闊之處以近底脚之。 少許斜 見鋼 旁邊 二呎 國貨 骨 八) 净方。 混凝土。 水傾向 圖 置六时寬三时深之水 樣。 馬 用 山 水泥 陰溝其灰漿混 (須擺) 克 磁 處須 黄沙 磚。 顏

可

泥 地 板 下層地板。 圖上。 泥 地 板 上 均於地平綫之上舖五 粉 層細 沙。 住宅及住 房客堂內均舖 叶灰漿混凝土三叶水泥混凝土。 色及

(五)避

潮

層

凡內

外磚墻等下均舖

頭號

(四)大

方

脚

大方

脚

須

砌

以泥沙。

至

地平綫

後始

可

拆

去。

搗

好後

四

日內

不

准

维

物。

鋼

骨、

次。 須

經

建

築

師

及

局

盤

I

驗

看後方

可

傾

入

預

置

木模內該木

模須

俟三星期

份黄沙 。

四份瓜子片石子。

(不得大於六吩或

小於二吩) 須乾拌二次。

再

濕拌二

邊。 至

少六

(叶為度)

臨 峙 由 建 築 師 選 擇。 前 後天井之 地 板須 做 店堂及灶 众花樣均 凝 間水 土

(七)水 泥 路 面 總衖 土用 及支 衖之 紛光。 路 面。 均 大方塊。 自 地 平線 以下舖五 斜水。 时灰漿 堅) 三时 溝。 水泥

減

做

三时。

須擺

堅。

用

細

沙

粉光。

書

小

方

塊。

混 凝

細沙

劃

須

有

相

當

(八)陰溝及陰井 用 陰溝管須 細 沙 粉 光。 用水 ___ 泥製 應管子下面 成c 大小位置 均應 做 詳 圖。 Ħ. 一时灰漿 陰 井須 混凝土管子接頭 角 砌 黄 成。 沙 裏 水泥 面 須

海 地 產 大 全

滿。 不 准 漏 水。

充

級 क्त 房 住 房 及 住 宅大門下各置

(十)磚 (九)石 墻 內 外 磚 墻 均 用 上 等頭 號 新 青磚。 石 於 級 未 ___ 塊。 砌 大小 時。 須 詳 先 浸 圖。 均 入 水 須 内。 以 水 使 吸 泥 平准 充 分水 舖 量。 實。

然後

砌

以 灰 沙っ 外 面 或 做 面 磚。 黏 以 四 吩 厚 泥 沙。 介外 砌 半 时 寬二 吩 深 縫) 或 做 水 泥。

或 做 汏 石子。 文住宅 Ē 下 天 井 須 做 大 理 石。 詳 情 見 圖。 同 時 求 准 有 三呎 高 低。 毎 皮

須 用 蔴 線 拉 直。 如 有 不 平 不 直 等情。 概 須 拆 做。 若 有 水 泥 樑、 木 樑、 或 櫊 栅 等 置 於 墻

上 者。 則 該 墻 必 須 砌 泥 沙 Ħ. 皮.0 以 抵 任 重。 門窗 楣 及窗 盤。 須 以泥 沙 砌 直 磚。 磚

墩

均

砌 泥 沙。 各 墻 厚 薄 高 低。 詳 于 圖 10

(十一)灰沙與

泥

沙

灰

沙

成

倸

份

頭

號

石

灰。

二份

吳凇黑沙。

(淤泥不

得

混

用)

泥沙

成

份。

係

份。

平 匀。

份 水 泥。 Ξ 份 黄 沙 合 成。 翩 用 胩 以 水 搗 和。 使其

(十二)粉 刷 住 市 房 房 及 衖 ifi 口 房 洋 屋 台) 壓 内。 頂、 磚 墻 勒 及天 脚 庫 幔 門 均 及 粉 圍 六时 海 等。 厚 .E 紙 均 th 做 灰 次 石子。 沙。 角 成色由 頭 號 建築師 石 灰 及 細 臨 草 時

和 外 刷 白 石 灰 水。 內 外 必 須 粉 刷 25 坦。 顏 色一 致不 得稍 有 缺 點。 住 宅 內之內 墻。

紙

調

選

定。

均 亭子間 粉 六 吩 厚水 及 市房樓梯等鋼骨水泥地板上均粉一吋厚細沙惟住宅內洋台上 沙。 須 光 滑 爲度(合法 份 牌 水泥二份黄沙) 晒 台洋 台 過 舖 街

四

用 小磁磚浴間亭子間 地 板 上做磨石子浴問 小便間 須 做 四呎 半高 白磁 磚 台度。

(須用美國貨) 疽縫 須用 Ħ 水 泥砌縫。 叉 灶 間 內 做 四 呎 半 高 膟 石子 台度。 叉住

宅內 (除灶間亭子 間 外 均 做石 膏花 平頂緩腳: 等見圖。 須 光滑

細到。

如

過粗い

業

主認 爲不 一滿意時須 拆 去 重 做不得要求。 加 帳。

(十三)煙 囱 各 個 煙囪 口 炒 做 十吋方內用紙 th 石灰粉光不得漏煙頂上及底下一呎須用水。

泥 砌 縫。

(十四)屋 頂 住房屋頂舖一 黑 油 一度再 置 时六 叶一 时洋松企 时半灰椽· 一口板上澆松香柏 Ŀ 蓋頭等國貨紅 油舖一 **延**。 舖置 釐油 洹 |毛氈二皮| 整齊。 其 餘 再油 45 屋

鋓 骨水 泥上。 粉 时 厚細沙。 上澆 松 香柏 油。 舖 釐 油 毛氈 一皮再澆松

香柏

油文

頂於

避潮

萱沙 。

舖二釐油 毛氈 皮再油避潮黑。 油一度上撒 緑

术作

料 全部 積極 木 購辦。 料 裁 均 鋸 用 頭 晒 乾以 號新 (待需) 料而無節瘤樹液及片脫等缺點者承包人於簽字後。 用。

必須

料 保 頀 凡 木 料 與 磚。 或 水 泥 有 相 接者。 或在 4上或在內 於未 做 前。 木之四週。 均須 塗 以柏 油。

第五 椿 十五章 底脚下之木椿均用六 建築繪圖(附建築房屋章程) 时徑圓十二 呎長桐木二呎六吋中距根數見。

四八七

栅 下 層 擱 **栅均用二时方洋松二呎中距臥于二吋厚煤** 層 混凝土內上層擱 栅 均用

三时八 时洋松尺 半 中 距 兩 端擱 於 木 梁 或 磚 墻 Ē٥ 長 短 見圖。 惟住宅內二樓以上

之地 板均舖二寸三寸洋松 擱。 用煤 層 水 泥 擺 以。

(五)木 梁 用以 枱擱 栅之木梁均用 。 八 时六 时 洋松。 兩端擱於 杜上。 -長短見圖。

(六)木 柱 自下 層 地 板至 上 層大 八料之木柱: 均 用六 , 时方洋松。 長短 位 置 詳圖。

(七)地 板 住: 房 市 房 木 地 板 均用 时六 时 頭 號洋松 企 口 板。 住宅木 地 板均做 时 二

一附頭

號 柳 安 企 口 板。 固 釘 於 柵 欄 **L** 0

房木門窗。 洋 松。

窗 住 做 房 时 半厚 市 實板 均用 頭號 厚實板。 住宅門窗 以上 均用 頭 S號柳安· 大小 脚。

綫

脚詳圖。

石

庫

玻

壁 住 房 板壁 均 用 店 时六 面 排 門做 **时頭號洋** 时 松 企 口 板。 化生內 高低 板 寬狹 壁 均 綫 用 頭 均 照 號 柳安上 樣。 置 花

(九)板

璃。 固 釘 于 横 檔 上。 髙 至 擱 柵 (或 45 頂) 珳 屋 面 下 爲 止。 綫 脚 地 位 詳

(十)樓 梯 住 房 樓 梯 寬皆三 呎。 踏 步 高 八 时。 寬 九 时。 用 时 踏 板 及 踢 板 固 釘 於 Ξ 时 八 时 梯

基上。 四 时 方 短 柱。 三时 方 扶 手。 岌 ___ 时 方欄 杆 等。 均 須 用頭等洋松。 (花旗 松 並

須 住 起 房 綫。 屋頂大料之洋松正木支木等須用職片及鐵條等妥為互相鎖牢架於木柱 裝 置 堅 間。 住 宅 樓 梯 蚐 用 頭 號 柳安寬 狹綫 脚照

料

上大小尺寸均照圖樣四面刨光。

條 住 房屋 Ļį 桁 條均 用 (三吋六) 时洋松二呎六时中距。 侧擱於 、撑桁· 木並 固釘

以於大料

1.0

木 凡 大 料抬樑桁條或 擱 · 柵等置於磚墻上者必須墊以四吋二吋 洋松墊木 在 木料

之下磚墙之上長短隨用處而定。

十四)雜 類 扥 房 市 房上 層之踢 脚 板。 畫 |鏡綫及門窗 頭綫均用商 頭號洋松起綫。 住宅內台度踢

脚板畫鎧綫及門窗頭綫等均用頭號柳安綫脚式樣見圖。

五.

)鐵 門 衖 口 銊 門 堂。 內 置 小 門 二扇。 住宅後門及平 屋 頂 上鐵 門。 均用 孰 鐵 做 就。 高 低 式

樣大小照過用鐵鈎固置於墻上。

窗 市 房 伴 房 任 宅 所 用 ----槪 鐵 窗。 均 用 工 厰 出

(二) 鐵

'n, 所 用 ___ 切 鋼 骨○ <u>1/3</u> 用 來 路 貨 竹 節 鋼 條。 其 尺 寸 長 短 及 置 法。 須 照 鋼 條 大樣用 火 燒

品式

樣。

由

建

築師

陥

時

選定。

鉄 絲 紮 好。 須 經 建 築 皗 及 局 監 I 驗 看 後。 方 可 搗 水 泥。

(四)鐵 柵 下 層窗 外 均 做 熟 鐵 鉄 柵。 裝於磚 増みっ 式 樣 大 小 詳 圖。

(五)鐵 欄 杆 洋 台 欄 杆。 均 用 孰 鐵 做 就。 (花樣 詳 圖 兩 端 装入 鋼骨 混 疑 上之短柱 ٤٠ 若 無 此類

第五十五章 建築繪圖(附建築房屋章程

四八九

柱。 則 加 置 一吋半方熟 鐵 柱 數

短 根。

(六)晒 衣 架 晒 衣 架(脶台上)均 甪 财 半 $\dot{\Xi}$ 一 角 鐵。 Ŀ. 做 鐵 图。

(七)鐵

片

鐵

條

屋

頂

大料

及玻璃

門所用

州之鐵片。

均用二

吩厚二叶寬熟鐵。

長短照用

處

而

定大

料

(八)天 溝

水

落

住

房

均

做以六时寬

四

时

深

#

四

號

白

置

于熟

鐵掛

鈉

Ŀ٥

須

有

相

當斜

兩 端。 則 用 _ 根 七 |吩徑圓| 熟 蠘 條。 = 頭 以 螺 絲 帽 旋 緊。

之 屋簷天溝。 鐵。

水。 水 落 做 以三 时 74 时 長方 # 四 號 白 鐵。 住 宅 市 房 除 天 溝 用 水 泥 鋼 骨 外。 其 水

用三 时 圓 生 鐵 管 字。水 斗 亦 角 生 鐵 做 就。 大 小 牂 圖。

溝 不 論 41 斜 屋 面。 與 捴 或 煙 囱 相 接之處均 須 包 廿 四 號 白 鉞 谷。以

免漏

水。

(九)浴

(十)絞鏈及插 捎 住 房 市 房 內 門。 毎 扇 用 Ξ 时 四 时 鐵 絞鏈 三付。 木 窗 毎 扇 崩 二吋 \equiv 财 鐵 一紋鏈 三付。

外 門 各 用 + 时 長 鐵 捎二 根。 惟 住. 宅內 應門 窗。 均用 銅 質絞 鏈 及 插 捎。

鑰 住. 房 市 房之內外 門。 均配 以 毎 付 元左右之洋鎖一 把。 宅内 外 均 配 鎦

把。 種 類 由 建築 師 臨 時 選 定。

(十二)門 图 庫 門 毎 扇。 須 裝銅 图 支式 樣臨 時 選 定。

(十三)吊 聯 腰 窗 須 裝 鐵 聯 或 鲖 聯 根。 兑 欲下墮 一者均有之) 連於窗框 及堂子上

(十四)玻 璃 內 外 門窗 須用潔白平淨及無波痕之廿一行子玻璃外用油灰嵌住或用木 條 固

四 九〇

第五 一十五章 建築繪圖(附建築房屋章程)

幻。 住宅內之窗有處須用花玻璃或厚白玻璃(臨時選定)

五)天 幔 住 |宅每層天幔均用來路貨鋼絲網用鐵鈎吊於水泥鋼骨樓板上。

7

油漆

料 住房 市房之木門窗擱棚木柱木梁板壁地板及樓梯等均揩 一度紅 **松油二度廣漆**

住宅內之木門窗樓梯 板壁地板台度踢脚板畫鏡綫及門窗 M 綫等。 均揩 度紅

油。 二 度甯波金漆。 於未漆之前。 必須 先將木料沙平填平然後 上 油 漆。 颜 色 由

> 建 築

師 臨 脖 選定。

天溝 水落 均

指二度綠油鐵門欄杆及鐵柵晒衣架等均

揩一度黑油一度黑漆有。

(三五.

金

中華民國

年.

月

日立

處或 色鐵窗均揩二度灰 油。

漆 企

業 主

承包 人

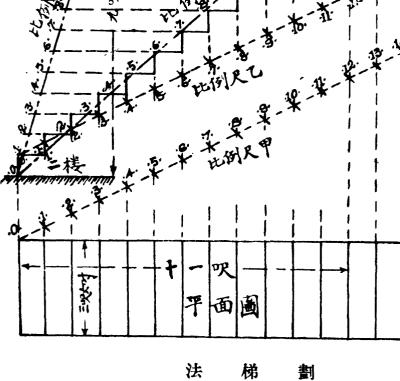
担

保人

證 人

pc 九

劃梯 法



梯 割

及川宮其樓梯之寬

例表示樓梯之平面

一吋作四呎之比

樓梯。

較

為簡

便。

上 圖

用

比

例尺

以

爲節省地位起見故 之距離爲九呎六吋 宮圖上表明上下層 度爲三呎六吋在川 門半寬度為十一吋機梯每階高度爲七

其

法以七吋半除九

时

四

綫。 則 再 可 在每級劃一垂直綫將此尺向上歪斜使零點與第一步踏板接合第十二步 不 ·必另劃: 踏板祇 須由第一踢 板起。 在與平 面圖 十一呎之地 位 上。 劃一平 行

劃之綫相合卽可得焉。 一时 作四呎之每一格足以平分之各步 由 此 可得

能 蟬聯之起點。 或減少在劃正面圖時亦能採用此 達指定之一點則 再以此點劃平行綫則 可 將比例尺移上或移下如此每塊踏板之面積亦隨之增加 毎級 法。 (卽踏板)相距 均為 + 时。 倘 此 樓 梯

未

樓梯踏板之寬度與踢板之高度配合法

2R + T = 24

|| ||

踢板

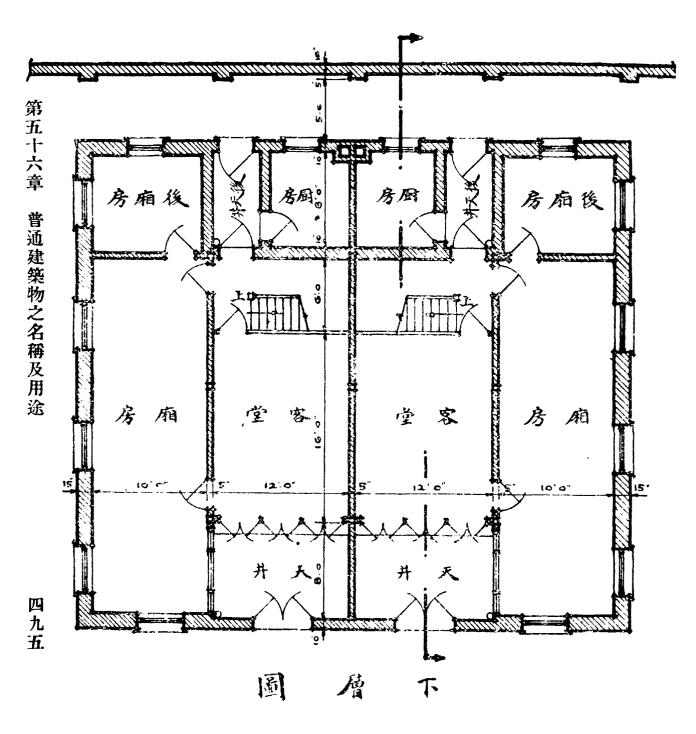
T=踏板

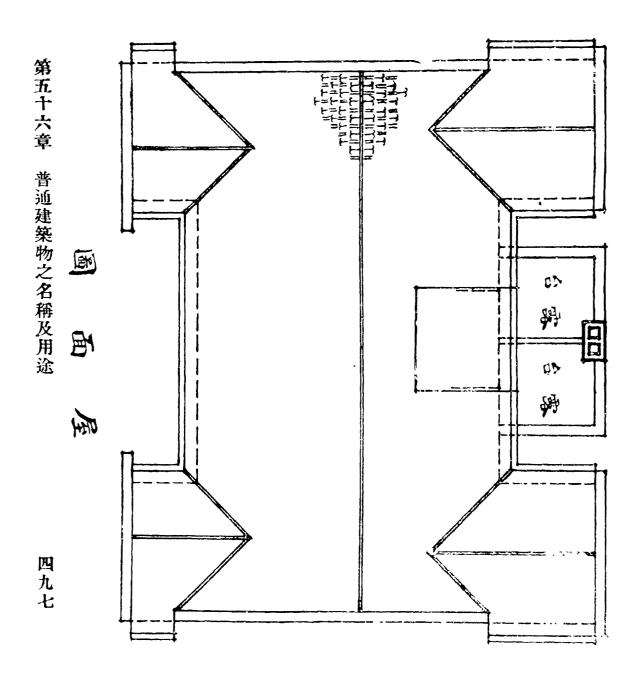
註)每踢 板高度之二倍加上踏板寬度當為廿四时然此不能作為一定之公式須視樓梯地位

寬 狹 而

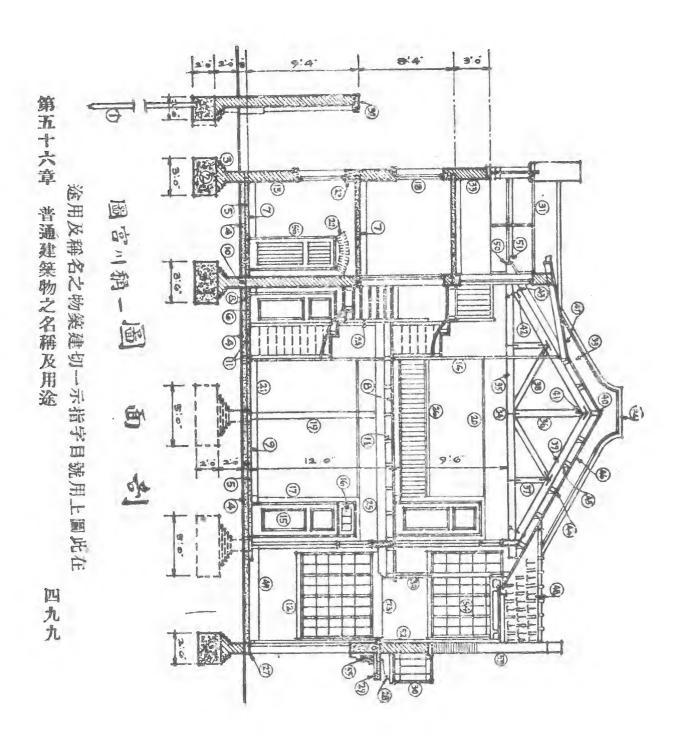
第五十六章 普通建築物之名稱及用涂

述 多。大、成、工 稱。 道 者 隔。 缺川華 程 乃 語。情 膜。 點, 爲、房 根 建、 以爲 形 屋 本 白、者。 造、 建 基 築 房屋· 且 且一。易。屋。 礎 解、 不 練習者之一 得 所 釋。 起 之優劣端而知上海 之、業、 用 見。 被。 將 其。 知。 主、 輕視。 物 普 及、料。建、視 助。 通 在。辦。 建築 以 現 爲。 然 時 築、 于。 其 毫。結。知 有 約· 所 物 無。構。建。之。 其、 料 若 圖公用 員、之 用 之華英文名 干 途、 方 築。精。 綸 所、 學。粗。 式 圖 而 不小 識。 可, 根 員。 不小 僅 不, 者。本。能、 上。表、 其 稱 知、知、構 悉、者。如 及 關。 不。 說 用 能。 各、但 係。 其い 何 豊。 途。 名 此 了。 種、 而 用 非。 然。 目》英、 項 定。 圖 各 則 者、 名 甚。 文い 樣 大。 與。亦、 名 有 稱 茲 匠。 其 有、稱。 極 人。 之。 繁。 不 爲 而 註 接。 同 學 此 非 欲、 習 談。 明。 其 誠、 熟 分 此 必 譯、





四九八



五〇〇

(1) 椿 (英文名 Pile)

(用途)用以使墻身堅固可載相當之重量。

成凡過高建築所用之椿有木椿鐵椿及水泥鋼骨椿各種其水泥鋼骨椿又分有。用以使土地堅實有凝結力緣上海地土結合多爲垃圾及江海中之沙土冲積而 之上者宜塗柏油防其腐爛目今建築家因種種關係多喜用之每方呎可受二百 築時因貼隣墻身妨碍不得作完全底脚藉椿以鞏固之(三)房屋過高壓力過重 入土中之木椿如在水平綫以下者不致腐爛蓋其浸入水中之故也其在水平綫 二十五磅十二呎長六吋直徑之福州長椿能載重 二種一爲已製成者一爲先以木椿打成孔穴拔去之同時以水泥灌入而成者打 (解釋) (一)如貼隣將來建築打夯時可使該墻不致震動得免歪斜之虞(二)建

O.5呎×3.1416×225磅×12呎=4,241磅

(2) 墻基俗稱底脚(英文名 Foundation.)

(用途)用以載房屋內外部之重量

以爲分別其寬度至少比墻身加一倍或二分之一深度亦視建築物之壓力及土 (解釋)有以灰漿混凝土成之者有以水泥混凝土成之者視建築物壓力之大小

質鬆緊而定

乾則少凝結力每層以九吋擺至六吋爲度如深呎半則分二次卸下以木捶 擺之須求平坦不可高低不一最好以水平儀量平(俗稱打斧) 或碎磁片或其他垃圾雜物混入在卸溝之時用水調和平均不可先拌因過 石灰二分吳淞黑沙五分碎磚碎磚大小最好用二吋篩眼篩過不可將碎瓦。 灰漿混凝土合法)(混凝土一稱三和土)一、二、五、或一、三、六、即一分

內須俟二星期後方可將板木拆去如拆去過早則凝結力未結實天熱則可。 分黃沙五分石子最好用一吋半大小之石子用時以水調和平均傾入板模 (水泥混凝土合法)一、二、五、或一、三、六、卽一分水泥(俗稱水門汀)二

(3) 牆脚俗稱大方脚(英文名 Cap,變通略早不妨

Safety.)

第五十六章

普通建築物之名稱及用途

用途)用以使牆身自己壓力及被壓力平勻分於底脚。 (即使其力由大方脚轉

至底脚)

層數俗稱爲皮數其數不一每收一皮約爲五吋視牆身之厚薄及壓力輕重爲定 解釋)因牆身寬度較底 (脚爲薄. 如無大方脚則底脚之兩邊易爲碎裂大方脚之

其坡度大都成爲三十度之角度

4 灰漿混凝土 (英文名 Lime Concrete.)

(解釋)合法見前灰漿牆基類其深度普通約三吋至六吋用於此處俗稱滿堂灰

漿三和土。

(解釋)合法見前水泥牆基類其深度普通約二三吋用於此處俗稱滿堂水泥三(5) 水泥混凝土(英文名 Cement Concrete.)

和 土。

之上舖一二層柏油油毛氈或避濕氈否則至天氣陰濕時磁磚上多出濕水此點 (注意)舖於灰漿混凝土上上等建築在未舖磁 磚或 地板 公前最好在-水 泥 混 土

乃爲建築家所宜注意者也。

6 煤屑混凝土 (英文名 Cinder Concrete.)

永不能結合也。 (用途) 置於木擱栅中如澆合柏油者更佳蓋可避潮濕上升而使擱栅不致腐爛。 **「解釋)一份水泥五份煤屑用水調和未堅結時其上不能行走蓋防其因移** ·動而

7 水泥粉刷 (英文名 Cement Finish, Plaster.)

(用途)厚約一吋普通用爲廚房亭子間露台公衖之舖面(或粉牆面之用)

(解釋)清潔能避火乃其最顯著之效用如在前後天井露台公衖等處於舖面時

須有適當坡度蓋使雨水便於傾流不致集留。

8 木地板 (英文名 Wooden Flooring.)

(解釋)現時所用者多爲企口板取其美觀而無漏縫普通房屋多用一 吋 厚。 四吋

寬或一吋厚六吋寬之洋松企口板旅舘公庽寫字間及上等住宅多用一吋厚一 吋寬之硬木(Hard Wood.)

第五十六章 普通建築物之名稱及用途

拞 〇四

9 磁磚 (英文名 Tile.) 瑪賽克 (Mosaic)

之黃者又次之蓋黃者不易去穢汚也 汚之故也大廳客堂浴室多用之取其美麗而清潔顏色中以白者爲最佳紅黑次 (解釋)以前所用者多爲外國貨令則有國產品矣上有油光者爲佳蓋易于去穢

<u>10</u> 柏油油 毛氈 (英文名 Damp Proof Course.)

(用途)爲建築材料中避濕之唯一物也現時建築之牆下及屋面下多用此物。 (解釋) 舖此氈時最好叠進六吋蓋防濕氣由縫中上升或熱氣下降

層所用者因其全部置於地上長短寬狹尙不十分重要如用爲載二樓之樓板者。 因 (用途)用以載任地板普通建築長度不得過二十四呎棧房不得過十八呎在下(11) 擱栅(英文名 Joist.) 其 (祇能 重。 着力於兩端所以不能不計算其長短寬狹否則必發生危險如過長則

(解釋)有因擱栅過長在二擱栅之間每六七呎置一十字式撑(俗稱剪刀股撑)

須加

用

任

如 可 避 擱栅置於墻身中者最好在兩頭塗以柏油而另以二吋 潮濕 丽 使無腐爛之虞擱栅之深度應比厚度爲大蓋無論何物深度愈深則 或四吋之墊 木襯之蓋

受重之量愈大(擱栅計算法詳第五十七章)

(12) 窗盤 (英文名 Window Sill)

半 用途)以石或水泥製之用以阻止雨水沿漏於牆面其底下凸出墻面之處有一 ·圓形凹槽蓋使雨水至槽時卽落于地普通長度每邊較窗寬約四五吋凸出墻

面 約二吋用之於窗內部者曰窗座。 (英文名 Window Seat.)

(13) 墻 (英文名 Wall.)

呎高 上海建築普通內部所用作爲分間 (解釋)用磚石水泥砌製者謂之墻以磚砌之墻分五吋十吋十五吋二十吋現時 置 壓砌 剋 外部 多用 + ·时 背 日 而 不以之載任壓力者多爲五 **示用** 水 泥 、鋼骨柱子時三四 冊。 層樓 **(**內 建 毎 築。 約 下 四

以水泥者較堅固灰泥者次之

層

與二層之外面墻均為

十五吋或二十吋現多用水泥鋼骨柱子可無須如此砌

第五十六章(普通建築物之名稱及用途)

五〇六

泥土之類再側砌頂磚一塊上復平砌頂磚一皮該種式樣昔時因價廉關係多喜 斗式(Hollowed Brick Wall.)每皮側砌週磚兩塊兩邊分開中空塞以磚屑 皮週磚 Stretcher.) 蘇包式 (Flemish Bond.) (即一項一週相雜而砌)空 磚墻之砌法分有一項一包式(English Bond.)(卽一皮頂磚 (Header.)

用之現當局因其不甚堅實已廢止矣

能載任重力。 (解釋)用木條草筋紫泥製成者謂之壁(或有用企口板者)祇能爲隔間之用不

(15) 木門 (英文名 Wooden Door.)

明亮多半用之於寫字間及公共房屋中門之高度約七尺以上寬度視地位大小 Pine.)爲之上級裝以玻璃者名玻璃木門(Glassed Wooden Door.) 取內部 而定最好在三呎以上使進出較爲便利。 (解釋)上等建築用留安(Lauan,)或亞克(Oak.)爲之普通多以洋松(Oregon

- 16 腰頭窗 (英文名 Tramson.)
- (用途)裝於門上中置玻璃使內部有光而通空氣
- 17 朴頭綫 (英文名 Architrave.)
- (用途)釘於門或窗樘上使門或窗可增加美觀。
- 18 窗(英文名 Window.)
- (用途) 用以取光及流通空氣高寬視地位而定但方向朝南者于可能範圍內能
- 愈寬及愈高者則愈佳如在二層樓以上之窗距離樓板面之高度當在三呎以上。
- 19 柱子(英文名 Column, Post, Pillar, ect.,)

(用途) 柱子用途以助墻載上面之重量而有時作爲美觀之用。

- (解釋)柱子之名稱頗多其用處亦各有不同。
- 20 畫鏡綫 (英文名 Picture Rail, Picture Moulding.)
- 墻之中另有一墊木 (Stud.) 蓋使重力轉之於墻中而能掛略重之件也 (用途)以木製之一吋寬二吋高上有槽用以掛畫鏡也高低與門或窗頭綫平在

五〇八

21 踢脚板 (英文名 Base Board, Skirting Board.)

(用途)用以使脚或他物不致碰壞墻脚高約八吋厚約一吋上起綫脚裝置法與

畫鏡綫同。

(22) 拱圈 (英文名 Arch.)

(用途) 用以使上面之重力轉於兩旁以水泥砌成如門窗距離之洞過闊最好用

過樑爲妥。

(23) 過樑 (英文名 Lintel.)

(用途)以木或石或水泥鋼骨爲之用於窗口或門口上以載上層磚墻等之壓力

擱置於墻上其二端須挑過若干吋爲妥蓋使上層之壓力轉於兩旁也

(4) 樓梯 (英文名 Stair-Case.)

(解釋)以木或鐵或水泥爲之須能取得光亮易於上下裝置於房屋最便利而必

經過之處爲宜分有直梯 Straight Stair-Case, 小轉彎梯 Dog-legged Stair-

Case. 大轉彎梯 Open Newel. 圓梯Circular Newel.幾何梯 Geometrical

Stair-Cas. 數種其結構部份則有扶手 Handrail. 立人 Newel. 小柱頭

鼻 Nosing. 等關於樓梯寬狹平直踢板高低踏板寬狹視房屋情形地位大小而入 梯基 Carriage. 童柱頭 Lantern.踏板 Tread. 踢板 Riser. 梯

25 任重卽橫梁俗稱大料(英文名 Beam, Girder.)

多將 Beam, Girder. 二字混用而不能區別須知 Girder 者乃擱置 Beam 之 壓力其尺寸深寬無一定視上面壓力如何其愈深者則載重之力愈多繪圖員每 (用途) 擱於墻上或兩頭鑲進於柱子上置擱栅能載較重之量兼可平均上面之

26 護壁板俗稱台度(英文名 Dado, Wainscoting.) 大料 也。

(用途)用以護壁爲上等建築中用之以留安 (Lauan.)亞克(Oak.)爲之上

起綫脚高低厚薄不一。

(27) 石級(英文名 Stone Step.)

五一〇

(用途)用之于入口處使門戶啓閉不致走動

(28) 牛腿 (英文名 Bracket.)

增加或作爲美觀品。 (用途)用以托上面建築物之一切重量以鋼骨水泥或木或鉄製之使上層地位

29 雨篷 (英文名 Canopy.)

泥鋼骨架中置玻璃上掛以鉄鈎者謂之鋼絲玻璃雨篷(Wired Glassed Can-、用途) 爲出入時避雨之用並于門前有美觀之意多以水泥鋼骨製之鉄架或水

opy.)

30 洋台(英文名 Varandah.)

刷水泥時須略帶向外斜勢四面須圍以鉄欄杆(Iron Railing) 欄杆之高 度至 (用途) 昔時多以木料製之現時均須用水泥鋼骨寬度視房屋情形而定上面粉

少須在三尺以上以防小孩傾跌。

(31) 三角晒衣架 (英文名 Angle Dye-Frame.)

(用途)以三角鉄製之為晒衣服擱置竹竿之用。

(32) **壓頂**(英文名 Coping.)

(用途) 用之以覆墻頂較墻身爲寬以避雨水之浸入多以水泥製之

(3) 護墻 (英文名 Parapet Wall.)

屋至少須高出屋面三尺以上以防隣家失愼火頭射入。 (用途)以防禦火之侵襲普通房屋至少較屋面高出一呎半如爲廠棧及公衆房

(34) 架樑 (英文名 Truss.)

(用途)用以分載壓力使屋頂妥實種類極多日剪刀式架樑 (Scissors Truss.)

多半用之於教堂日塔式架樑(Fink Truss.)多半用之於工廠而普通所用者 有二一曰中同五架樑(King Post Truss.) 一曰邊同五架樑(Queen Post

邊同五架樑長度較中同五架樑爲長在上圖省爲中同五架樑茲將架

樑之結構物分述于下。

35 第五十六章 天平木 (英文名 Botton Chord, Tee Beam.) 普通建築物之名稱及用途

(用途)此木在架樑中佔重要地位

36 中同木 (英文名 King Post.)

用途) 為拉力之用。

<u>37</u> 側同木(英文名 Tension Member,)

(用途)此木以木料或鉄條製之均可英文名稱雖爲(Tension Member.) 實則

無拉力又無擠力。

38 人字撑 (英文名 Strut.)

(用途)爲擠力。

(39) 人字木 (英文名 Top Chord.)

用途) 為擠力。

(4) 屋脊 (英文名 Ridge.)

(解釋)為屋頂建築中最頂上之桁條 41 鐵鏈片(英文名 Plate.)

五二二

用途)同上。 (用途)普通用者多一吋厚二吋牛寬釘于油毛氈上蓋瓦片 43 46 45 狹條板 桁條 撑桁木 帽頭螺絲 (英文名 Purling.) (英文名 Batten.) (俗稱中到中) (英文名 Nut.)

(用途)用之使架樑結頭牽緊不致脫落。

42

鐵勒子 (英文名 Stirrup.)

(用途)為架椽子或釘屋面板之用普通多用三吋寬六吋厚或八吋厚之木料每 (用途)同上 用途)爲撑桁條之用使不下移普通所用者厚約二吋寬約四吋。 桁條中距約二呎半 44 (英文名 Supported Block.)

(或以椽木代之亦

五一 四

47 屋面板(英文名 Roof Boarding, Sheathing.)

(用途) 爲蓋瓦片之用普通用一吋六吋企口板。

48 瓦 (英文名 Tile.)

(用途) 昔時多用舊式黑瓦近日上海之新建築多用新式機器瓦蓋取其美觀而

能耐久也。

49 勒脚 (英文名 Plinth.)

(用途)用以護外墻墻脚高低視房屋高度而定

50 簷口 (英文名 Eaves.)

(用途) 爲置天溝及美觀之用。

(解釋) 屋面下裝水溝之處起有綫脚 51 天溝 (英文名 Gutter.)

(用途)以白鐵皮或水泥製成普通寬約六吋深約四吋置時須有相當斜勢白鐵

製者須以鐵鈎掛之

52 水落管 (英文名 Down Pipe, Water Pipe.)

(用途) 普通以白鐵製者爲多上等建築以生鐵或熟鐵製之

(53) 面磚 (英文名 Facing Brick.)

(用途)爲目今外粉飾帶美術性者之需要品能耐久惟顏色過淺灰塵容易嵌進

日久則不甚美觀色樣分有多種。

(53) 鐵窗 (英文名 Steel Window.)

(用途) 昔時僅爲外國貨價以重量計現時吾國有自製者價以方尺計算因其經

人不易腐朽且開關輕便故多喜用之

(55) 綫飾俗稱綫脚(英文名 Moulding.)

(用途) 在外墙者多以白水泥或汏石子或大理石爲之乃建築美觀中之需要品

在外部兩層中間之綫脚稱爲台口綫在內部稱爲墻角綫。

建築物之名稱及用途除上述者外尙有在圖上不能畫出然亦爲建築物料

之重要者依次述之如下。

第五十六章 普通建築物之名稱及用途

花平頂(英文名 Ornament Plaster Ceiling.)

爲上等建築中平頂下之裝飾品以石膏粉製之花式不一可上各種顏色但

須保持潔淨勿使灰塵嵌入。

大理石(英文名 Mable.)

亦屬上等建築中之裝飾品有各種顏色價以方尺計算。

沃石子(英文名 Granite Plaster.)

以水泥合以細石子屑或玻璃屑製之較水泥粉刷爲美觀而所費亦較水泥

爲昂用灰粉者次之(Stucco.)然易汚穢

鋼絲網平頂(英文名 Suspendered Metal Lath And

Ceiling.)

網。 (俗稱鋼絲網) 在水泥鋼骨樓板下每隔若干吋中置細鐵條一根用以鈎住下面細眼鐵絲 使其中空鉄絲網下塗以麻巾石灰此項建築物品 爲平屋頂

之房屋所不可少因夏日日光晒蒸如用此項物品可使熱氣中隔而轉之墻外。

1 圍墻上開一小孔以便熱氣從中而出) 否則在炎熱之時屋中非常悶熱不

可居住造此等住宅者不可不注意也此外對于用水泥鋼骨任重及各種鉄管之

凸出不能有美術觀念者亦多用之作爲遮蔽之物。

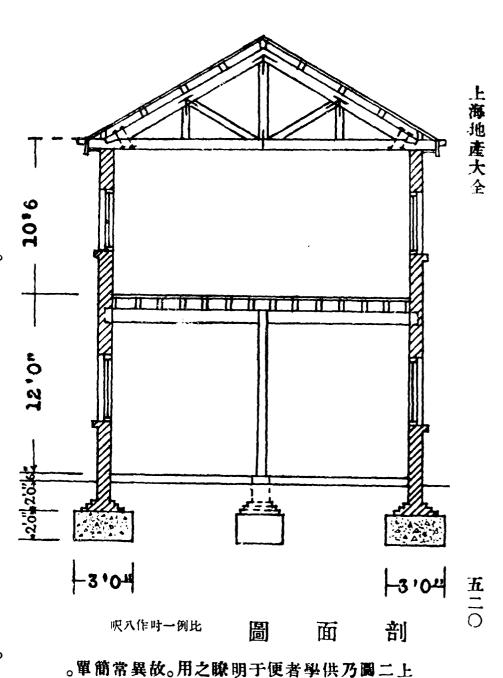
(註)建築物之名稱極夥本編因篇幅關係不能一一詳示上述種種僅屬滄海之一粟惟均爲基 本之名稱於初學者要亦不可不知也茲為易使了解起見爰將上圖之普通建築物用號目。

一一註出以便學者之參攷。

第五十七章 建築物計算法

繪圖 及 知。 最要關鍵之一也凡諳悉繪圖者於此項計算法未必完全盡知常見富有天才之 之圖樣多由他人圖樣中抄襲而來並非出於本人之創作如此則於建築物之大 必茫然不知矣。 或欲 |員其劃出之綫繪就之圖均可引人讚美然有 房屋營造之先除設計繪圖外關於計算所用建築材料之大小及重量亦爲 知 而 無所適從者厥爲此項計算之方式是也蓋有許給圖者其 一極大之缺點爲繪圖者所不 / 所繪 出

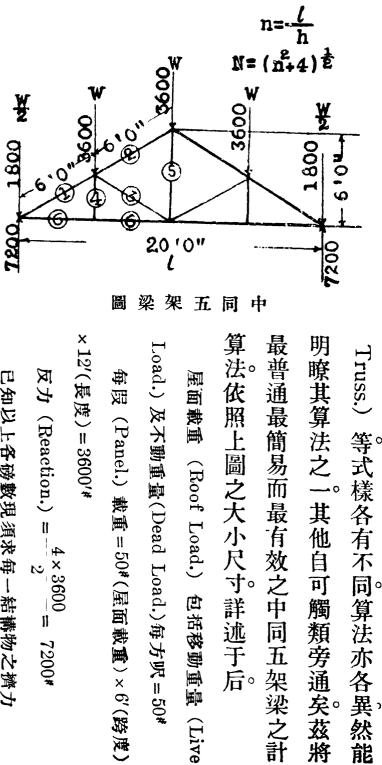
物 費太鉅或發生傾坍之弊則非先有澈底明悉之計算法不可編者有鑑于 將計算建築物之方法及公式用圖樣詳細述明于后以供學者之研討焉。 之大小亦各異斷未可 夫建築物所用材料須視其所載量數之輕重而定一地之情形各有不 雷同 而不變者故欲將繪出之圖付之實地建築不 ,此爰特 致耗 同。 重量均由上至下之故如計算數內所得餘數過長則取其大而省其小蓋取其簡 計算房屋全部之建築物當自屋頂桁條 (Purling.) 起而至地基止因一 切



第一節 計算架梁 (Truss.)法

計算架梁其法異常複雜分有中同五架梁 (King Post Truss.)邊同五

架梁(Queen Post Truss.)剪刀式架梁 (Scissors Truss)及塔式架梁 (Fink



最普通最簡易而最有效之中同五架梁之計 明瞭其算法之一其他自可觸類旁通矣茲將

算法依照上圖之大小尺寸詳述于后

Load.) 及不動重量(Dead Load.) 每方呎=50# 屋面載重 (Roof Load.) 包括移動重量 (Live

每叚 (Panel.) 載重=50#(屋面載重)×6′(跨度)

×12′(長度)=3600′#

已知以上各磅數現須求每一結構物之擠力

五二

第五十七章

建築物計算法

上海地產大全

五二二

(Compression) 或拉力 (Tension.)

(註)建築物所載量數華租當局所訂者略有歧異。

結構物 (Member) (1)=3,600×3.35=12,060#擠力 (Compression.)

$$(2) = 3,600 \times 2.24 = 8,100$$
*

$$(3) = 3,600 \times 1.12 = 4,032$$
*

$$(5) = 3,600 \times 1 = 3,600$$
*

$$(6) = 3,600 \times 3 = 10,800$$
#

(Tension.)

已知每一結構物之擠力或拉力之磅數乃可求得每一結構物當用材料之

大小尺寸

(1)卽表示圖中有①之結構物計算該項結構物計有二種方法一爲架梁

上有桁條彎轉量(Bending Moment.)者一爲無桁條者茲將二法均詳載于

后。

$$S(Working Stress.安全力) = 1000(1 - \frac{l}{60d})$$

- l 即柱子之長度(Length of column in inch.)
- 即柱子橫面最狹部份(Least dimension of the cross section of column in inch.)

$$S = 1000(1 - \frac{6 \times 12}{60 \times 4}) = 700 \# / \square'' (Pounds Per Square Inch.) (每方時磅數)$$

- 6 爲架梁相距之每一跨度,12乃代时之數。
- 4 為假定橫面之尺寸
- Œ 安全力有時亦可用二千磅但普通多用一千磅至一千二百磅如用福州松木則當用八 百磅總之安全力全依木質或他種材料之性質而定。

欲求之面積(Require Area.) =
$$\frac{12,060(n)}{700(安全力)}$$
 = 17.20"

由此可知(1)結構物之木料當用4"×6"

因 4'×6"=24口"其實用之尺寸。當較欲求之面積爲大。否則難於勝任矣。

(註) 拉力=700口"

膂力因長短及柱子大小關係。其公式為 $S=1000(1-\frac{l}{60d})$

有桁條者

第五十七章 建築物計算法

五二四

$$(1)M = \frac{1}{4}1800 \times 6 \times \frac{8}{10} \times 12 = 25,920''^{\sharp} (in.,1b)$$

[1800 = 50(屋面載重) × 3(桁條距離) × 12(長度)]

假定深度d=8"

$$b = \frac{6 \times 25,920}{1000 \times 8 \times 8} = 2.43''$$

$$= \frac{12,260}{8 \times 700} = 2.18''$$

總計積數 2.43+2.18=4.61"

由此可知當用 5"×8"之木料。

$$(2)$$
欲求之面積 = $\frac{8100}{700}$ = $11.6 \square$ " (照)

(照公式該項結構物用料較(1) 為輕。然亦

當用5"×8"之木料。)

因(1)與(2)係同一結構物雖載重量各有不同但不能因其載重之不同而將同一結構物分

作大小所以(2)之尺寸須與(1)同此無異議也。 (3)欲求之面積 = $\frac{4032}{700}$ = 5.76口"

$$(3)$$
欲求之面積= $\frac{4032}{700}$ =5.76C

由此可知當用4"×4"之木料

(4)無擠力無拉力。所以該結構物之用與否均可。在該項架梁中用 3/4中(六分圓)鐵

條(Steel Rod.)亦已足任矣。

註 在蓋普 算若僅以學校或書籍中之所得而不以實地輕驗參加之則有時理想每能與事實相左。 以更形穩妥要之此種情形非僅由學校畢業之建築師所能知之故一切建築材料之計。 結構物多用木而不用鐵此雖用之者不知用該物之原理但其所以用木者亦有其 蓋用此項結構物之唯一目的在吊掛天幔 (Ceiling.)之用普通建築架梁時對於該項。 通房屋之架梁多以磚砌實因此用之作爲撑木(俗稱壓砌剋)使所砌之磚墻!。 (用意 得

(5)欲求之面積= $\frac{3600}{10000}$ =0.36' $\square'(10000$ 爲鉄條之安全力)

用7/8"中之鐵條可足任矣

若將餓易爲木。則其公式如下。

欲求之面積= $\frac{3600}{700}$ =5.14口"

由此可知當用 4"×4" 之木料惟用木料者當在上下兩端以鐵勒子及鐵

板拉緊否則無效

$$(6)$$
欲求之面積= $\frac{10,800}{700}$ = 15.40

第五十七章 建築物計算法

五二六

由此可知當用4"×6"七木料。

由上種種計算得知

結構物(1)當用4"×6"之木料(無桁條)

結構物(2)同上

結構物(3)當用4"×4"之木料

結構物(4)可用3/4"+之鉄條

結構物(5)可用7/8"中之歌條或用4"×4"之木料。用鉄勒子及鉄板拉緊。

結構物(6)當用4"×6"之木料

第二節 計算桁條(Purling.)法

屋面載重等於在屋面總載重504內。減去架梁重量44。所以桁條每方呎當載464

每一桁條之總載重=46×3×12=1,656'#

住 46* 為所載重量3′為每一桁條之中距 12′為每一桁條之長度亦卽每一架梁相距之 尺度。 公式 $M = \frac{Wl}{8} \times 12''$ #(in., ib.)

M =
$$\frac{1656 \times 12}{8} \times 12 = 29,800$$
"#
假定寬度b = 3"

$$d = \sqrt{\frac{29,800 \times 6}{1000 \times 3}} = \sqrt{59.61} = 7.7$$

由此可知 b(寬度)當爲三吋 d(深度)當爲八吋(如實用尺寸較計算者

爲大則更覺穩妥)所以該項桁條當用三吋八吋之木料。 木料尺寸因分鋸原料關係其積數普通以雙數爲多而實地建築尺寸終較**圖樣上所註**

者爲少蓋分鋸時縫道成爲木屑之故也。

(註)

第二節 計算擱栅(Joist.)法

載重: 移動重量(Live Load.)=60#/口/

不動重量 (Dead Load.) = 15#/ロ' 75#/ロ'

(性) */口'(即每方呎~磅之符號)

每一擱柵之總載重=75×1.33×12=1,197#

第五十七章 建築物計算法

五二八

世 754 為所載重量1.33為16时中距之變數其法以16时乘12吋再除 144即得之 12/為

擱柵之長度。

公式與計算析條同。

$$M = -\frac{1}{8} - 1,197 \times 12 \times 12 = 21,546''$$

假定寬度b=3"

$$d = \sqrt{\frac{21,546 \times 6}{1000 \times 3}} = \sqrt{43.09} = 6.5''$$

由此可知 b(寬度)當爲三吋 d(深度)當爲八吋所以該項擱栅普通多用

3"×8"之木料

第四節 計算任重(卽梁)(Beam.)法

載重: 樓面重量75#

每方呎任重之载重=75#×12′=900′#

世 重量: 十二呎一半重量可載于任重 B上故任重 A在左方所載之重量亦爲六呎因之雙方相。 12′ 為任重載量之跨度例如上圖任重 A在右方與墻身 C相距之尺度為十二呎一半 藏于墙身上所任重A在右方當載六呎之重量在左方與任重B相距之尺度亦為。

加則得其總載重之跨度十二呎矣。

公式與計算析條同

$$M = \frac{1}{8} \times 900 \times 10 \times 12 = 135,000''$$

(10/為任重之長度一端置于牆身上一端置于柱子上)

假定寬度b=6"

$$d = \sqrt{\frac{135,000 \times 6}{1,000 \times 6}} = 11.6''$$

由此可知該項任重之寬度當爲六吋深度當爲十二吋故當用6''×12'' 之

第五節 計算柱子 (Column.)法

木 料。

载重: 75#×12′=900′#

註 75磅爲樓面重量12呎爲與墻身或其他柱子之距離其理由可參閱計算任重法內任重

A 之註述。

每一柱子之總載重=900×10=9,000'#

10呎為柱子居於該屋20呎之中間其理由與任重A同。

第五十七章 建築物計算法

上海地產大全

数式:
$$S = 1000(1 - \frac{l}{60d})$$

 $S = 1000(1 - \frac{12 \times 12}{60 \times 6}) = 600$ #

欲求之面積 = $\frac{9,000}{600}$ = 15 \square "

由此可知當用6"×6"之木料

Œ 凡建築物所用之材料如為狹小者尤其因拉力關係當用較算得之數更大之尺寸爲宜。

蓋尺寸寬大者縱有少許鬆結亦無甚關係否則狹小之材料因鬆結足以損力之原因必。

有不勝任之虞。

第六節 計算墻基 (Wall Footing.) 法

計算墻基當將房屋上所有一切之不動重量與移動重量以及墻基本身重

量相加一起再以地基1600磅安全力(或連同因擱任重關係之墻基長度除之)

除之則得每一呎之數矣。

方呎地基之安全力為 1,700磅 上海華界當局規定每一方呎地基之安全力為 1,600磅租界當局規定每

依照上述種種建築物之磅數總計之如下。

屋面載重(見架梁載重)=7,200/#

樓面載重=900×5=4,500'#

(註)5呎爲十呎之跨度。一年載于任重之數。

端身載重=100×25×12=30,000/#

(註)100磅為十时厚磚醬連內外粉刷之磅數。

醬基本身重量=120×2×3×12=8,640♯

(註)120磅為灰漿退凝土每方呎之重量。若為

水泥混凝土。當用150磅)

2呎為擬定牆基之寬度

3呎為假定邁某之寬度

12呎爲每一墻身之長度 7,200+4,500+30,000+8,640=50,340

矯基之寬度= $\frac{50,340}{1600 \times 12}$ =2.62'

由此可知假定三呎之寬度已足勝任矣

如墻身中有極大之空洞則當以計算墩子(Pier·)之法計算之其法與上同惟毋庸以 墙身之長度除之。

第五十七章 建築物計算法

第五十八章 建築房屋請領執照法

溜 另 發給執照前須經該管理處查勘如認 請照單呈送該管工程當局。 未動工之先委託建築師繪具設計圖樣二套一晒紙全衞生及路政便利起見凡在各該管區域內建築新 後 還 附各該 補 原主 人到 便各該當局派員隨時稽查如係市政府管理區域內於聲請書及圖樣上須用 局 備 新 上海 效。 圖。 局 更換設計者奉得此項指示之後或另製新圖或將原圖不適合之處挖去。 栖紙 當局之建築章程) **續呈當局復勘凡經認爲適合者即于圖** 更正 市當局 ·外其重· 套發還。 (公共租界工部局法租界公董 主大者即就 以便照樣 (公董局工務局 此 項 原 (執照及) 圖 進行。 盐 爲不合規章者除輕微部 隨 明 晒 卽 某處 由業 紙 如二套均 圖 不 主繳費 樣。 上蓋 合規章第幾款。 新屋。 局華界工務局) 於動工 一布紙布紙須着顏色。 工程 用晒 或改造舊屋。 領 一時應 一處之圖 取 紙者亦可) 執 份 懸掛於工 照。 由 將原圖二套退 章布 應由業 書 爲 費 謀居 面 用 紙 通 在 山 知 核 連 主於 同

第五十八章 建築房屋請領執照法

實 費 務 ||法 尙 距 不 執 重 工 之地每張五 處索 業 一元請 租 務 能 照 要 房 離 須 部 屋 註 局 竣 領 工 兩 工均須呈 登 得 領 程之計算 取。 之凹凸形式以及業 明業主基地之四址丈尺留 端 內。 若 |照時所送| 記。 公路 不收費 後。 則 取 欲 並得 執 應於相當期內興 無 在 之丈尺並 未經丈過之地 須 法 照 一种界領 者。 書。 用。 請展期若不續呈展限。 設 有開業證之技 計 呈之圖樣能 須 併呈 者蓋 附 如 建築 取 用 地 主基 形 核。 執 章。 指 每張取費不一) 照 圖 工。 如 物 僅 南 內有 (師或技) 否、 者。 地 針 在 如 須 五 · 蒙當局批准者 在華界內領照在 須 畝 出空地附近街路里衖 張。 有 表 用 分。 先 圖 ·水泥鍋骨或重 英 示 特 (並須 公副之名義品 殊情事 上註 則逾、 基 向 文 公董 或 地 之方向。 將 明營造 照須 期後執照卽不生效力、 ||法 方可 一一一 不能 局 或駁斥於一、 文 購 向 塡 且蓋有戳記。 附同 地面 得 地 一要工 按 I 寫 地 一務局 期興 面 耳。 地 一程者須將-圖 盤 用 盤 對距闊狹尺 之深闊尺寸營造 樣。 圖 圖 斜 聲 星、 請 **学請檢閱** 綫 E 或 期、 請 示 如 張。 劃 除 屆 路 内、 在 書 滿 矣。此 Ŀ 完 線 卽、 水 公共租界 μ 寸。 已 或 者須 泥鋼 述 可、 向 公共租 塗 毗 一之時 各 外 知、 經 該 隣 項 以 另 丈 悉。 骨 地 如 紅 過 對 向 及 而 但 或

丈量法

上海土地平坦無須高低之測量祇用平面丈量之法可矣

測量用具

測 **繩 卷 木** 鎖。尺。尺。尺。

測 針 °

經 緯 儀。

鐵椎以便插入土中作爲距離及方向標識之用除土地局工部局等丈量土地及 標桿。 以直而堅之木製之長自六呎至十餘呎上漆以紅白色下端貫以

第五十九章 **丈量法**

五三五

地產公司 ·丈量較大之地外普通不多用之因携帶不甚 便利 也。

如儀器中之二脚規以木製之上有手柄昔日多以之量距離之數。

本尺——以木製之近不多見每步約合五呎。

以木製之上劃尺寸長不及一丈便于丈量較近之距離營造家多

用 之^c

卷尺---分皮尺布尺與鋼尺長度或為五十呎或為一百呎或為二百呎不

等又分爲英呎與法粎或二面均有者外殼以革製之因其便于携帶故上海

畝數不論大小多用之

用力拉之亦有此弊故用此等量尺常有不精確之虞如係鋼尺則無此弊所以當外力拉之亦有此弊故用此等量尺常有不精確之虞如係鋼尺則無此弊所以當惟布尺與皮尺不能沾潮因遇濕則將縮短反之如遇空氣過燥則將伸長或

局現時丈量土地時多用之

繩尺。 如卷尺式亦能納入木殼或皮殼中亦有因天氣燥濕而伸縮之弊

以蔴繩爲之其上劃有尺數此種繩尺現時上海用者不

第五十九章 丈量法

測 鎖。 以細鐵棒連結之每結頭處連以小環每十節環上附黃銅一片其

長不一或二十択或百呎其量甚重不便携帶故上海現時不多用之

測針。 以鐵製用以誌明已經或將要丈量之地點上海之準確測量有時

用之而普通則多以鉛粉作記

經緯儀。 用以測角度之用如丈量面積較大之地要求迅速之得數則非

此 不可但價值頗昂非小地產公司所能購用且上海之地勢情形亦無須用之。

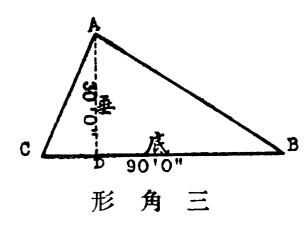
形之頂點至底邊設定一九十度之垂直綫以底綫之長乘垂直綫之高除去牛數。 卽得三角形之面積再將各三角形之面積相加卽得該地之總面積 丈量畝數以對角綫之測量法爲最準確其法分一地爲數三角形自各三角

三角形地之丈量法

三角形之面積=無×底)

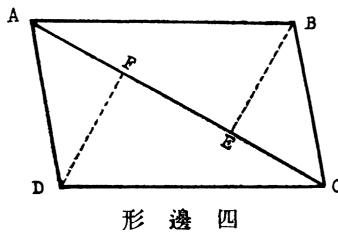
如育三角形地。

上海地產大全



W 底九十呎垂三十呎 SLAD×BC $=\frac{30\times90}{2}=\frac{2,700}{2}$ 二=1,350方呎 即得該三角形之面積如要合成

上海畝分則以七千二百六十方呎除之 1,350+7,260=0.1859...... 即一分八釐五毫九絲强。

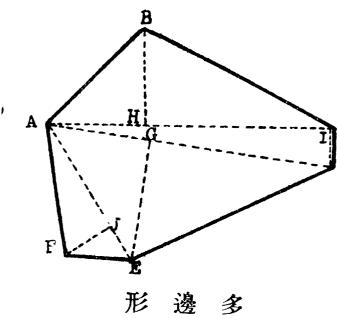


|| |})四邊形地之丈量法 $(\frac{AC \times BE}{2})$ $(\frac{AC \times DF}{2}) + (\frac{AC \times DF}{2})$

●多邊形地之丈量法

五三八

五三九



之。

如遇有不能分作三角形者則分作梯形計算 (參閱後附丈量各地形之公式內梯形公 由上述種種計算方法學者可依此類推)不正形地之丈量法

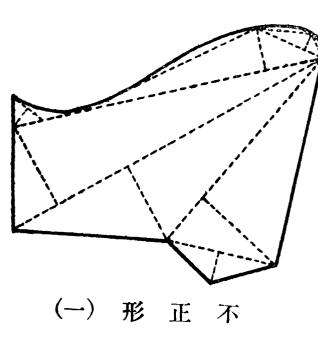
|| || ||

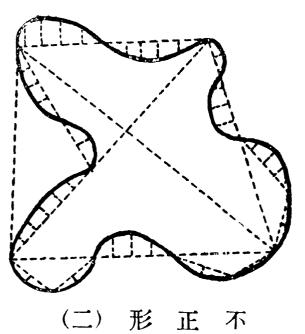
 $(\frac{\text{AD} \times \text{EG}}{2})$

AC×BH

 $\frac{AC \times DI}{2}$

AE×FJ





計算不正形地之面積首須求四邊形之

數內如在外者則宜在地積總數內減去之如。 依照梯形公式計算之(參閱上圖) 遇稍曲之綫可作爲直綫計算如遇梯形者則 法如前惟四邊曲綫如在直綫內宜加於地積 面積次再求包含直綫與相離間之各部份算

●附丈量各地形之公式

圓周之長=直徑×3.1416

外切等弧正方每邊之長 = 直徑×0.7854

內切等弧正方之圓長徑長=邊×1.2732

內切正方之邊長 = 圓直徑 × 0.7071

弧長=度數×直徑×0.008727

直徑為一圓周之長=万=3.14159265

五四

圓之直徑=圓周×0.3183

三角形之面積=底 $\times -\frac{1}{2}$ -垂直高

梯形之面積 = $\frac{1}{2}$ 平行兩邊之和×垂直高 = $S = \frac{(上底 + 下底) \times \overline{\mathbf{a}}}{2}$

平行四邊形之面積=底×垂直高

不等四邊形之面積分為兩個三角形計算

圓之面積=直徑之平方×0.7854或=圓周之平方×0.07958

圓內扇形之面積=弧長 $\times -\frac{1}{2}$ - 牛徑

第六十章 房屋營造法

業 主 避 現値時代進化凡百事務無一不藉科學方法而營造房屋豈能例外。 失計。 特將關 於工 程上 切常識及手續略述 如 下以資臂助。 俾免勞 編 者 爲

第一節 (一)設計繪圖

神

傷財之歎焉。

圖 應 用之材料及施工之程序以便營造人估價焉。 樣、 二 **套** 如平 在 建築房屋前須就商於建築 · 面 圖。 竪面 圖。剖 面圖等並 師。 依照地址之大小形式參以己見請其繪製 所具 說明書(卽建築章程)詳述

(一)營造人估價

單。 法。 以 爲 從事估價將各項材料人工之價目逐項分析以至一絲一 圖 投標之準備但須注意所開價目是否合格常有精密之營造人能以優美 旣 製 成即 連 同 訊 明 書。 召集營造人估計 應用之材料人工令其開具造 忽而得精密詳 細

單 解 · 來施 工 一時悉 照所開之數而營造 則 進 行 切。 無 往 利

三)投標

價。 致 厰 較 亦屬營造人 意 人。 多所隔 過。 抬 內 重 對 之輩。 於工 營造 高 小。 工 標價。 而受。 K 閡。 或 程 興 人 八之慣 《損失則中途必生糾紛倘或標價過高則必另有其他背景於而乖誤叢生此等營造人之標價固不能認爲合格因其動 以圖 係經濟力不足不 用 所開標價多寡 上之物 料。 技此等情形 厚利 免 價 致 閒 者間亦有遇重要工程 不 甚 散 **不一有** 明瞭。 起 願承 極、 見情 爲、 材 料之 複雜在開標之時必須 願少 攬該項工 時 同 得 類 利 別。 則高抬標價次要工 益。 程 程。 與 一抑價 此 夫 相差之數竟至 外尚 工 一程之· 求 標。 有 加意審核。 反之亦 多寡。 ___ 種營造 一倍以 亦 程。 有 未 總 則價 工 人。 細 作 以 純 或係 工。 上。 心 一後以 目 繁 爲 審 因 多。 减 調 利 甇 察。 故 低。 度 心 以

第二節 (一)營造工程

俗

稱

細

賬

合格

者、

爲、

宜。

程。 不 外 水 木漆等作。 木作 「即木匠」 有大小之別。 大木匠。 一俗稱糙 頭。 專做

第六十章

房

是營造:

法

四

柱 子, 木模桁條任重(大料)樓梯等小 木匠之工作專做門窗欄杆掛絡線脚等。

翻樣

作辦 明 瞭。 非翻 翻 樣 樣 師劃 之於木板 上彼等不 完

後數 本が 之材 他 大 小 理較大之工程另僱一人或二人擔任之。 愈輕。 《料多係賒欠而來賬期愈遠作頭愈爲有益否則殊爲不便工人之工資則在《月或維持期終止後付淸(維持期視合同規約而定)惟營造人對於所用。 程。 月 T. 程 底 則經 進行 師對於工程進行頗有關係蓋建築師之圖樣做手(即匠人)不能 按照普通 發給但營造 濟既可活 時付款 財 政 情形。 辦法與營造人墊本關係綦切如分期付款時間愈短 動。 人 者能 工 而 程告竣後造價尚 於材料人工 於一 項工程僅及 能依式製造也上海較小之工程翻樣歸木 處處均爲有利反之如一項 不能完全支 一半或三分之二而能 取須留存若干在工 Ī 一程完畢停 再 標得 則墊 其 竣 全

頓

四

五.

月後始得其他工程者則將受損失矣總之營造人經濟大牛不裕要在遇

事 加以考量也。

第三節 估價法(卽造價計算法)

房屋造價估計 法可分爲五種(甲)單位計算(乙)立方體計算(丙)每方計

算(丁)渾計(戊)淨計。

(甲)單位計算法 之實數如學校醫院教堂公寓旅館及其類似之建築物以單位計 單位計算法僅能約計造價之概數而不能得其精確 算

面積者例如教堂與學校所設之座位醫院所設之床舖以及公寓或旅 其

館之房間等項可以單位法計算之此類算法手續甚簡不須繪圖及其

他詳 : 細工作也。

(乙) 立方尺計算法 手續祇須按房屋之大小丈量墻外之縱橫線或由地平線量至屋頂之 此法爲營造最普通之估價法因其便利而簡 捷。

其

總價 牛可得立方體之總數再以每立方尺之價乘之即得該房屋估計之。 矣。 如房屋造價有較低之部份如花棚下房汽車間等則當按總數

第六十章 房屋營造 法

五 四五

五. 四六

减 去 若干倘房屋中有 華麗之部份造價較高者如亭榭廳堂等等則 此

意者。 項工程所費自較之房屋本身爲高。 應將房屋之底 脚工程 附算於內因立方體 應從實加估。 與底 但用! 脚 此 法估 I 程。 計所當: 顈 然不 同。 注

不可 合而 爲 也。

(丙)每方計算法。

 $\widehat{}$ 地板 面 **1積計算法**-此類之計算分有三種方式。 以此法計算者應將增脚與 隙地五分之一

面 數再以面積之總數用每方之造價計之如房屋有數層者以面積總數。 積。 以及屋 內房間走道及扶梯等等之面積 合併爲一即 得 面積之

按高、 () () 推。

則估 有幾層以上者 (一) 墙基面積計算法 或、 毎方爲單語 價亦當較 他層之價爲高 則按其層數分別估計最低一層因墻基關係工程較 位。 並 將、 底、 脚工程屋頂工程完全包括在一人屬平房類多用此法估價: 其法以毎 內。 如房屋 較 立、 方、

第六十章 房屋營造法

程、較

則、

多、

中、

取、

利。

而

於

手、

續、程。 上、無

則、論、

並、大、

無、小。

增、必

加。須、

不、神。

低。購入

故

略、

反

勞、

費、

料。

如

·盖 營 造

者對

于、

每、

溥。 則 與 包 裝、 括 縱 於 修、 横 地 而, 得、 板 計 内。 估、 算 價、 瓦 片、 焉。 屋 如 子屋 簷 灰 此 縫、 法、 万以 粉 桁 刷 條、 油 每、 |漆之價 方、 木 板 或い 等則 每、 値。 方、 屬 尺。 擱 於屋 栅、 依 踏 照、 頂 房、 脚 內。 板、 殼、 及墙、 天花 此 項 板

普

通い

多、

以

毎方!

尺、

計,

之。

渾 之房、 庫 程 造 四 而 大概。 言 門 計 幢 房 尾、 屋 計 房 法。 式樣。 尾。 人工 算。 依 較 雙幢 總計 此 少。 十九、 多 則 算法則二上二下(卽雙幢)當作二幢半計算三上三下作 此 法僅能 造 寡 每 價約 相、 幢 幢較之單幢 大 略 之 同材料尺寸放 價 之 就、 一千八 數。 其概、 當 略 石元 貴。 造 數、 如所 價 照 而, 爲高 犬、 得、 一 幢。 加。 造 縮、 而 一、 約、 者。 得 小心 房 (指 略之價 均 其 屋 因 其 幢 目 न्। 渾 一个普 依、 數。 數 多 蓋 次、 較 __ 廂 類、 因、 多。 通二層單幢房屋 法。 目、今、 則 推。 將房 房之故 普 每 此、 幢 屋 通 海、 也。 造 出 價 租 所、 如 數。 所

Ħ. 四八

程、 少因其同 手,續。 多。 故 以其價が 必、 畧高 也。

戊))))))) 若干。 絲之工料均須開列計算例如對於該項工程需用木料若干尺計 混凝土若干方計洋若干等等(包括工資在內)均須一一開出。 法。 此法、 乃係 依照渾 計之大概數目而分別剖析之以至一 亳、 而 洋

附計算房屋價格之標準 高度。以立方呎計量自底脚上部至屋頂斜度之半。或護牆(即壓簷牆)之半

總

加之則得該項

總

工

一程造價之淨數矣。

堆棧防火建築……… 防 火建築 點二 點一八至點二七 元 至點二五 元

I.

廠

堆棧

……木質樓板及屋頂

點一

五至點二二

辦

公大廈

…(即寫字間)

)…鋼架。

或鋼骨混

凝

點五

〇 至點八七

點八七至一、四

旅館……頭等建築及裝修…………

目今普通之市值)

第六十一章 業主須知

冬有 之現 總。 圳 佈 以。 爲 置。 於 業 暖 時 園 安居舒適者爲宜。 衞 現 高 E 多 主之建築房屋。 生 因 植 安 尙 倣 也。 花 全 之住宅多在 效 空氣 木引 西 此今昔之所同者總不外乎地位寬闊起居 式。 財 及 以時 力富 不 ___ 西 切 外於自住及租 工程 區。 有 代性言之昔時 其方向 者 之住 設 置略事考究雖不 則 宅。 以 則 賃 南 (與人二 有 房屋之稍 向 浴 或 室餐室之設 東南 種自住 必如貴族化之崇樓複 具 規模 向 為最 之房 便利而已 者。 置。 宜。 屋。 荷 則 坝 有 有 其 妨 餘 花 以 夏 地。 廳 稍 上 客 叫 則 事 室之 迎 寛闊? 海 可 室。 風。 闢 而

生c 以 倘 單 旣 幢 有 業 房 爲 主 屋 不 多: 合。 之 祇 因 租 求房屋間數之多 擬 租 戶 出 金 亦 租 較 將 於 少易於出 望 人 而 者。 雖 却 步, 四週毫無餘 業 租。 於 主 現時 本 志 人之利 在 因自 圖 地。 利。 來 益 以 然 致 亦當處 水價高單幢房屋 <u>L</u>o 空氣 亦 受 汚濁。 損 處、 失 顧 也昔 地 及租戸之安全與 位促 租 日 戸 狹。 出 太雜。 租 則 於道 之房 有 所

謂 屋。 環。 念。 手 水 經 費。 於建築 境為 續 驗。 用 房 且 改 簡 水 蒩 轉 東 亦 便。 弦 戸多屬 之常 者。 移。 更張。 第 不 租 不 樓 戶 致 節 識。 能。 Ŀ 多 今之造 浪 ----0 費 添 不 具 中下階級缺乏道 樓。 艇∘ 可 過 相 而論。 不 度。 當 屋 屋 水費 設 知 出 Ŀ 知 計 者 架 租 也茲就業主之立 識。 之資 略 者。 屋。 卽 乃多 述 或 以 德思想於房 担 分 致 如 較 租 建二上二 下。 人 輕。此 類 與 人。 龎 場而言 之單 人 雜 屋不 口 下。 用 不 幢 或三上三下 水 致 甚 奇 無論其爲自住或出租 利 益 過 愛 多。 懵。 爲 多。 租 於房 厚。 因 金 ·之房 所 此 所 謂人 業 屋 入。 屋。 幾 旣 主 事 災・ 大 取 有 變、 過 华 其 愛 遷。 惜 耗 收 去 隨 觀 租

建築 如 旅 頭 舘 欲 刨 繪圖 建造 業 或 承 普通 主 包 學識 住 如 宅。 欲 出 建築或 則當就 其預 租 相 之房 商。 算之建築 因 彼 翻 屋 商於有住宅經驗之建築師 造房 等 則當 祇 材料。 屋。 知 最 商 照 初當先將 之於 非過騰則必過少於業 樣 建 築。 有 所 該 本人意見與有經驗之建築 擬 項 款 房 式。 屋 如 旣 欲 經 建造 驗 不 之 滴 各項 經、 建 用。 濟甚有品 义 築 乏 房 師。 美 屋。 切 觀。 不 係業 師 如 A. 可 公 商 與 毫 作 寓 酌。 無

第六

五五二

實 房 及營業方針。 切 間多少及家庭 在 不 告 情 可 貪 知 形 及宗 圖 建 則 小 築 建築師 利。 師。 旨 吝惜 狀 如 所 係 **况或略帶富** 在。 胸、 普 謀 設 有、 計約 之於 通 租賃 成竹依式設 圖費。 建 之房屋。 麗或喜愛樸質或倣。 築 而 師。 如 受 計必 或 無 倸 公寓 彩損失惟: 建 可符合業主之意 造 旅 住 舘等類亦當 宅 效 者。 於 西 則當 建 式。 **| 築設計之先當以** 或完全古制者均 以 告 家庭之人 也。 以 本人 口。 需 當 要 Ì 劃

一)選擇建築師

精 價 《建築物有》 於設 之高 選 計 低。 擇、 建築師爲 者。 均 成。 或 極 績。 有 有 可觀。 經 關 係。 建造房屋之重 驗 者爲合。 建築師 而 乏學識。 選。 中 或 有 有 精 要關鍵於房屋之式樣將 學識 於設計。 而 缺經驗業主 而 不 精 於面 均 樣。 當 來能 亦 加 有 否耐 意 精 於面 審 量。 久。 總 樣。 以 以。 及 而

三)選擇作頭

承 攬 人應擇 作 頭 者。 其有建築該種 乃 承 包建築物之營造 性工程之財力並能恪實が物之營造人也一稱承攬Lo 遵、 人。 守・或 樣及建築章程 承 包 人業 主 對 於

照 來 興工 式, 建築。 |後發生問題或中途不能繼續工 而 尤重于其信用及承包該項工程之興趣 一作或偸工減料等弊業主 不可 聽其 面之詞。 一無形中受其 以 致 將

第二節 取標法

種

損

失。

審核。 總以、 所 之木行或其他材料行爲之) 保 用 合於建築師計算之造價爲標準並 因標價過大或過 而 材 業 主對於 保 料。 如 人 須 工 註 程重要並須 承 包 明 抛 人 心小均不適宜。 棄先訴 刨 請律師爲證 作 抗辯權。 如不 頭 幸而發生事端可向保人要求賠償。 財力 (詳見第六十章房屋營造法內投標 (上海: 預訂 7身格1 人。 (合同式 立合同。 作此 同 意外對於工程之標價 項保人者多係承 合同 樣 列 '上應註 下 並令其 明竣工 包人 尤 覓 有 應細 一節) 具 日 往來 期及 相 心 心

剛附建築合同

合同 後 (後文簡稱承包人)此名稱 後文簡稱業 文簡稱保 人)此名稱係包括本身及後嗣或身 主)此名稱係包括本身及後風 係包括 本 身 及 後 或身後 嗣 成 後 身 合法代 合法代 後 合 法 表 代 表 表 人 而 而 人 言 丽 言 言

立

第六十一章 業主須知

五五三

地 産大全

今 因業· 主擬在 <u>ŀ</u>.

Лī. 29 基 地上 一建造

Ħ.

委託 建築 師繪就圖樣全套。 (後 文簡

擬定建築章程。

同 稱 圖樣) 條件包工包料向業主承包此項工程並請保人擔保履行本合同之義務而保 (後文簡稱章程) 承包人現願遵照圖樣章程及本 合

人 一亦願擔保承包人遵照圖樣章程及本合同條件切實履行其責任。

茲特議定條件開 列 於 下

業主所擬建築之房屋細目列下

承 及本合同條件購辦上等優美之材料並置備完美營造器具僱用良好而有 包人尤照圖樣章程 (圖樣章程于簽訂本合同時雙方簽名蓋印于上)

經驗之工人以承造該項工 程。

工程之造價總額 國幣

元正此項價銀包括一切材料工價在

内。 除 電燈自 來水外) 造價分五期交付特爲規定于左。

計 開

第 期 底 脚三和土做全

付洋(約十分之一、五)

第二期 樓擱栅置全洋台水泥搗好

付洋(約十分之二)

第四期 全部工程完竣交屋 第三期

紅

瓦屋面蓋

全水泥平

-頂搗好

付洋(約十分之二、五)

付洋(約十分之三、五)

第五 期 交屋後六個月

付洋(約十分之、五)

本條所規定之第一期至第四期付款辦法每期均須建築師簽具證書證明

工程 確已達到 本條所規定之程度由承 包人 出立收據方可 交 付惟 第 Ħ. 期

之付款到期時業主認爲無滲漏欹斜或物料屈縮等變動情形方可照付偷 工程于該 時期 內確有 上述之變動情形而承 包人諉不承認以致發生爭 執。

應 由 建築師 公斷 之。

四 承包人應担 第六十一章 保工 業主須知 程自交屋起一 附建築合同 年以內不得有滲漏爆裂屈縮與門窗開關 五五五五

不 - 靈以及其: 他 變動情形發生如發生上項情事應由承包人出費修理完好。

業 主 不 · 另出資。

五 程 本合同一經簽定承包人即須於建築地上搭蓋工場 名 程完竣後三天內承包人須將工場內一切餘料全行搬去所有垃圾雜物 上所需之一切材料及營造器具購備完全從事工作 均須掃除清潔。 義 4保足火險: 不測其 保 險單及保險費之收據。 (後文稱工場) 均 並 須自 歸 業 [出費用] 主 收 執 保管。 以業 將

立 不得擅自處置。 承 人掉換上等材料承包人應遵照辦理不得違背其不認可之低次材料並須 包人 卽 遷 移 關於工程上所用之一切材料均須經建築師 他 處不得置於工場或 如建築師認該材料之任何一部有低次情事得隨時令承包 《相近之處 查驗認 可後方 可配 用。

亦

七、 承 圖樣或章程或有其他草率之處得隨時令承包人拆去重造或改造總以達 包人 對 於 工 程。 應用 最良及最 堅固方 法 建築貨 建 築 師 認 爲 工 程 有 不

第六十一 # 業主須知 附建築合同

之時日: 到完善之程度爲準承包人應完全遵從不得違背其因重造或改造所濡遲 **均由承包人依照本合同第九條規定之損失準率賠償業主所受之**

損 失。

圖樣章程或有改樣換料之處以致盜出原定造價時承 包人應先估價開單

交業主及建築師核定簽字方爲有效此項溢出之價銀俟全部工程告竣方

可付給。

工程之建築自簽立本合同之日起至

年 月

工交屋倘承包人不能如期竣工則躭誤延長一日承包人應賠償業主之損 日之前須全部完

元正日期之多寡均依此類推此款在第四期應付造價

內扣除之。

失銀國幣

除圖 |樣章程外在工程進行時建築師 所繪出之放大細樣 (即俗稱大樣)

包人 均須遵照辦理俾臻完善而達業主之目的無須承包人蓋印簽名。

、承包人對於本合同第九條規定工程完竣之期限不得違誤並不得半途

五五七

Ħ. Ŧi. 八

情 受之損害外業主卽以 拁 事 \mathbb{L}° 續完工不得託 或 燚 生。 拒 除 絕 進 由 行 承 工程或進行之工程 包 人 書面 依 照 延宕。 通 本 合同 知保 第 人則保人應負責依照圖樣章程。 九 不能使建築 條 規定之損 師 (失準率) 滿 意等事 - 賠償業 倘 有 立即 上 主 所 項

繼

故

推諉或

責。 保 任 哎 人承認 此 推 何 項 條 委。 (賠償 一經業主書面 件之情 至其所有 擔保 事。 承 以致業 先訴抗辯之權 包 人 履行 主受 本合同 通 知保· 有損 完 全抛 害者: 之 人卽須于三日內如 切條件。 均由 棄不 ·得再 保 如 人 主張之。 對 承 業 包人有違背 數賠償不得延宕 主質 完全 賠 本 慣之 合同

本 合 同 自簽定 日 起。 發 生 效 力。

十四、 份。 除業 以 師 處再 上 各 主承 條 所有圖樣及章程 均經業 包人 各執 主 承 包人 一份保人執一 (大樣不在其 及保人三面議定 份存照外其餘 內 亦於當 完全同 日簽訂蓋 意繕 份留 就 同式 即。 存 此 于 見證律 合同 據。 几

(二)監工

立合同人 承包人業 主

證律師

月

年

中華民國

日立

第三節 (一)防弊

委》 記 人置 建築 諸不聞 工程 程。 浩大。 不問行 弊端 須 知 在 所難免。 嘗 有 理。 不 業 道 德之建 主爲自 料。 築師 身 但、 利益 經、 或 濟之損: 監 計。 於工 I. 人。 失。 每 程 與 進 行 將。 承 來。包 **時:**。 房。 人 不 屋。 石 可、 相 能。

耐。結。 於材 久。 胎 料 累。 無っ 工 窮。 不照 故 於建築 建築章 時 宜 程 隨 辦 時 親 偸 工 爲 减 督 察。 最當 不 注 意 者。 爲 四 且 圍 之墻 脚。 俗俗 稱

示 大 於 放 脚 H 前。 蓋 A. 此 此 項 項 工 工 程關係於房屋之持久年限。 程於全部房屋 告 成 後。 卽 不 易發 叉極重要故當工程 見。 非 如其 他 工 進、料。行、日 後 砌、 可

脚時須加意督視

第六十一章 業主須知

五五九

程。 除 上 述 外尚有深 切關 係者爲 監 工人。 因 其 責 任重 要而 與承 包人

彼之任何· 序。誤 自 人 勾 以致日 監 結。 混 \mathbf{I}° 爲 第四節 至1 日後發生糾紛業主所當留意者也 日後發生糾紛業主方直接命令工人每致誤解而認爲異常命令變易工程。 第四節 至1 第四節 至1 弊 亦 至 易此)等温工· 如對於工程 一人有 時 係 上認為 建築 師 有改正之處者 介紹。 有 時 由 業 主 委 派。 但 業 主 雖

經

能力 之處。 章。 效 ĵ 則當 業 核。 如 經 主以房屋之收租權委託 如 何。 果 租 對 加 以糾 於租 人 有 須 不 戸手腕 知 正。 端 或更換之切不 之事 惟 實。 業 如 主 或 何。 對於經 對 能 於人即 否維 于 可因循姑息致受損 租 護 租 戶 所謂 有 業 人 主 應 不 之法益。 當 經租 合 | 攷察 理。 人是也一 或 其 以 手 矣。 及 續 能 欠 辨 否 缺。 勝 切 事 或侵 是否 任。 手 續已 於此 認 佔 業 詳 眞。 項 均 業 主 第 法 當 務 四 益 隨

第五 節 自 來 水

勞神經營之所得將盡耗於租戶之水費然亦不能限制租戶之少用刻已成爲業 房屋之水費幾超過所收租金之半數甚至有 此項事實自包水制改行水表制後業主頁担之重竟出於意想之外因有等 水費佔去租金百分之七十者業主

主極端痛苦問題著者感想所及乃有下列數種建議以備業主採用

(甲) 開自流井。 之强硬一方於業主將來之利益甚多故當放遠眼光忍痛一時否則畏 量於房屋較多用水頗鉅之業主尤當立起實行因可藉此以緩。 此係根本辦法雖一時所費甚鉅然積年累月則受益 和公司 無

(乙)改造房屋。 出 水費反多雙幢房屋則異是(理由已詳上文) 少建單幢多建雙幢及三幢之屋因單幢之租金甚少付

難苟安利權永無挽冏之日也

丙)水費· 嗣後 不問者現時業主如因 建造 由租戶自理。 新 屋。 可每戶另立分水表所用之水費由租戶直接付於公司。 上海出租房屋之水費間亦有由租戶自付業 水費感有痛苦而又無法以限制租戶 之浪費。 則

第六十一章

業主須知

五六一

大全

如 此。 租 戶 須 出本人之金 錢以 付水費必當設法愛惜 不致浪 費。 因

等租 戶 或 倸 無道德之流。 或 因 與業 主 有不快之感故意 將 水 龍 頭 開 放。

聽 其自流) 制。 則業主租戶交受其益今公共租界之自來水 改爲 水 表 包

(其付費辦法可參見七十八章自來水)業主可稍輕

頁

担矣

第六節 電燈

水

並

用

謀得利益。 付 圳 机。 總 段 與 如 定例。 公 公 司。 有 表。 房 此 屋 特 再 項 成立 費用。 由 其法如業主之產業地 種 隔係) 轉 總表分接用戶之火 多。 於業 移 用電 特約按照普通 間。 《主甚尠祇! 過鉅者。 業主進益之 且須租戶用電 則不 價 公衖之燈費 入表將產業] 數。 妨用公司電力自設馬達亦可節省電費 \mathbf{H}^{c} 域甚大租戶用電極多則可商之於電燈 甚多者方可行之否則 亦 打 11) ----折 觀 扣。 园 也。 而已但腦筋靈活之業主反可 而業 但 域 須業 内。 主收之於租戶之價。 租 主有相 戶 所用 不易 當、 之電費由業 手**、**腕。 與 公司 (或 則仍 成立 也。 公司。 於此、 其 主 一特約 産業 按 轉 照 而

第七節 公會

業主為謀解决與租戶之糾紛增進雙方好感或注意當局 (公共租界工部

産權反對過度之市政支出爲增加稅率之先聲如有任何苛刻不公平之案件 局法租界公董局華界市政府)之行動是否認爲合宜採取相當辦法保障業 何苛刻不公平之案件足

以影響業主法益者可請公會與以法律上之顧問及救助業主如欲享有上述 利須先入公會上海現有此項組織之公會二其一爲外人所創設名曰上海房產 權

業主公會(Shanghai Property Owners, Association.)其一為國人所組合名

日上海房產公會二會之組織雖間有出入而其宗旨則一也

東六十二章 營造人須知

均 融 願、 有 包 大概 相當 借 其行 鉅 手 承 不 以賺 貸。 樂 致發生 攬。 上海 額 此 假 徑均 工 于就之第二類之營造人可稱爲現時營造業之中樞因 工 程。 程。 房屋建築除極少數有業 等人 佣金者現時以第二類爲最通 他 大同小 亦可 |得有盈利乃置地購產已 人 一中途停頓之弊造價 八之主顧 之財 包造。 物 異雖無資財。 作 多 但其所開帳單其價目 係 後 以盾者(1): 有資 却有相當信譽於物 雖 財 略高。 主自 無 爲 成 經 行蓋第一 將來可 備 驗 中富之家雖仍 無 之業 資 材 必較普通 財 料。 不生糾葛業主 叉 自 主。 類富有資 因 無 僱 料行 相當後盾 此類營造 工 繼司 一略高若無利可圖彼 匠。 家可 親 本業 別者。 爲 以往來挪移營業 目下普通之營造 爲 僅 人 督造者 大都 免意 却 有 能 不 財 接 外枝 競 爲 外。 產 近 昔 求之。 大多 業 वि 必 務之 日 節 以 主。 可 倘 作 數 起 通 承

性、 價 據。 所 談 或 大 第 開 亦 商。 時。 概。 不 源全在 之建 至 開 甚 以 資 之 重。 列 明瞭建築情形之業 本 類之營 築價 中 旣 轉 |交際 等價 謂 包 無。 労成一 於 造 信 目。 人。 信 在 上 目。 用 列第二 用。 亦 其 用 不 靈活手 次。 格似是而實非之營造人 設 卽 行 徑 事 不 不 一類營造 離 能 務 主或自往接洽或經人 則 之間視 單 腕。 與 所 獨 四 上 於 營業乃 人藉 方 述 所 聯 應付環境之手段 居 處。 絡。 種 以 以之爲 漁 大 以 或辦公大 利。 獲 異。 此 也。 中 其 介紹。 輩、 選。 副 人 手、 業 略譜 中 廈 腕、 選 自 焉。 内。 如、 敏、 稱 何以爲 租 其 後 建 捷思想 爲營造人於投標 進行 築 乃 與 I 之法。 其 得、 空 程 利、 常 地。 靈、 相 活。其 於 鉅、 熟 識 一一一 親 及造 細 爲 危、 之い 友 根、 人 開 中。

日 代 或 表。 業 物 下 此 總 午。 以 料 者 之爲營造業者在 必 上 行 齊 所 易于 家 列三類 接洽。 集 獲 于 利。 長期性之茶樓探 俗俗 近 人之身家 稱 年來 爲茶 干年前: 因同 會) 財力各有不同關於業 業、 物 有 競、 資 料 聽 爭。 人 財 本 市 之營造 互 工 ·相抑價: 價 建 築情 格低 人。 廉業 物 雖 形。 料、 務 各 不 主尚 人, 親 項 進 材 行。 自 成、 多 則 到 料 本。 會。 價 尙 不 逐 能 亦 目。 能 歩高い 及 洞 必 息 有 息 與 漲。 小 相 其 人 以 包 通。 頭 묲

所

五

以 續。 然 亦。 閱 視。 歷、 乎各人之經驗手腕與夫信譽何如耳茲就營造人應具之普通常識及手。。。。。。。。。。。。。。。。。。。實價欲得厚利頗非易事所得又非昔日之易與取投標之方法採精覈之實價欲得厚利頗非易事

第 節 關 於 圖 様及章 程

略

述

如

有 多 說 少尤當事先核算明確。 營造 明。 務須留 人 與 業 意。 主接洽 以 発開 賬 有時各種 之 初。 時 須 無 所 將 根 材料或工程不能表明 建築 據 價 圖 目 樣 難 及 章 於正 程。 確。 細 因 心 於圖樣者。 遺 查 漏 閱。 而 所 受虧 用 則章 材 損。 料 程 及 工 必

關 於 開 賬

於 或 用 先。 錯誤最好所列者爲淨賬詳列各物需用多少價值若干不可混合開列。 破 材 須探悉業主之爲 營造人之業務 產。 料 故 人 工 所 極 列 爲 價 認 目 能否認 眞。 人 必 若 何 須 如。發、投標不達。標 開 IF. 確。 賬 以及、 卽 時, 可 稍 祇 或 獲利之多寡全視 求 本 有 疏 開 人 忽。 拓 無 營業 非 暇 親 惟 自 隨 無 開 利 手 開 其標價是否合宜。 賬。 可 圖。 帳 亦 投 須 且 標。 將 詳 有 因 細 有 所 校 等 對。 虧 在開 業 有 耗。 主。 無 甚 書 遺 或 於 帳 所 漏 至

第六十二章 营造人須知

五六七

誤 譽、 羅 有 渺、 程 特殊 價。 慣。 則 致。 受莫大之損失矣一經傳說一言爲定如有反悔人必執了 因 不 困難或業主之工 願 混 合價 承 包者寧可 重。 目。 最易遺 向 程。 途亦 業 漏。 不 旣 主 切實 適 經 応下次孰願與之接洽取

も為口實縱自願抛棄得

は 開 爲、 合自己營業範圍之內或某種材料及工 響然 口、實。 說 出之後設有錯誤向人表說 明。 不可 故意抬高 非惟自身不能 得 耶有時營造人於某 標價。 標 權。 無 抑 因 不 立足且將貽。 事, 業 低。 人亦 致 實之保障。 主 損 興 不 不 失 明眞 競爭。 金 信。 人不不 因商 種 錢。 累保。 甚 象。 而 因 反

(三) 合同

章者 I 合同 日 有 期。 亦屬營造人與業主之重 不 造 明瞭之處或 價 分 期交付 自覺 之數 **碍難。** 目 要關 與 期 不克履行者可請業 鍵於訂立時須將 限 以及罰款 數 目。 主 合同 均 瘎 須 所 談 酌 改正。 判 列 妥帖。 不 然 切 後 條 件

幽莽將來業主執合同以責履行則後悔莫及矣

第二節 (一)對於賬目

索款憑證的財物 設有送 之進出款項每日必須查閱於支 不得完全委之他人以防日久玩生發生意外至正式憑證之圖章尤須妥爲 營造人視業務之繁簡 而 僱 用 出 經管銀錢之帳房此項人員須以已之親 數目及用途逐 二詢 明。 以 收 銀人之收 據 愼 信 憑。

(二)對於業主

作 生 態、 困 零 度、 瑣 待之尤當默 難問題與業主不能解决則當以靈活之手叚商之於業主所親暱而信服之 倘 業主於工程上有所諮詢則當細 小 物。 所 値 察 無 **幾當** 其 (性格為) 即以 轉移。 之作爲 倘 贈 係 品。 生性吝嗇之流。 心翔實爲之說明並隨時以誠怨僕 不 可 向 其 索費。 於 設於工 工 程 外託 程 上或經濟 爲 製造 或 改 發

爲疏通必可發生效力

題。 於付款期限。 在 訂 約 時。 於業主之身格 可不必過於急切反之則當預先聲明處處留意 財 力光當探查明確 L 倘 係 富 百者造 價 不 致 發 生 問

全部 工程告竣交屋之時須將門窗地板等拖洗乾淨缺損處 加 以修 補, 並

將

房 屋 屋 內 外鑰 曾接 匙逐 皎。 而 延不 點交業主親 交款且· 一 收。 因預 有 最 感 防有等刀狡業 困難之處者則 主。 在房屋 因編 匙未交 己經竣工 齊則 必 詭 稱

止。所 匙、 未交出之時房屋忽被火燬營造人則受苦不淺矣 供給材料造成之房屋佔有優先權 如 房 屋業已全部工竣業主不履 行 並計算工 付款契約時營造人得向法庭起訴對於 料所費之普通利息算至還

款

對 於建築師

操、 於 建 築師於房 **深師之手** 業 屋營造時爲業 主於建築學識完全缺乏一 主之代 表人在工程 經委託於人 進行時設計指揮之權。 則 切進行。 均必依 完全

營造人須知

五六九

敬 防。手。作 據 須 反之。 過 重。 工 由 其 程。 期罰 其 因 所 建築 計 供 如 指 款或於領 爲錯 劃 能 給。 故 善於 工 倘 誤 程 在、 遇 建築時期 (納交待) 之大 草 有 率勒令 銀 不 小 時。 道 以 徳之 事 不 件。建 禮貌。 出 拆 築師、 領 去 建 必 款 須 旣 重 築 得 造。 之權力乃駕 經 憑 師, 建築師 有 單。 過 在 以致 建 時 不 築 且 滿 之好感。 公營造人 師指示。 故意將大樣遲 意於營造 乎業主之上。 必能 業 經濟停滯諸 主 人 遇 方 時。 認 延不 一營造人對之當格 事 則 體 爲 必 交。 工 恤。 如 有 吹 營造 此 效。 毛 程 求 類。 且 人 防 無 疵, 大 有 從 於 樣 不 闲 勝 亦 著 肵

(四)對於監工

難

之處且

可

代

向

業

主

婉商。

受益

無

窮

机。

業、人 主大 半 船 耳、 膳 工者或係建築師 宿 非 於 而 能。 I 楮、 温、混。 所、淆。 場內。 可備述黑白顯 於 之代理人代其到 工 **類倒。** 識。 是。 非營造人要當以手腕 略 知 皮 場監督。 毛。 雖不 能域係 接、 直 指 籠 接 絡 揮、 曲 之。此 工、程。 業 主 則在 委 却 派 爲、 者。 築、 人、師、

(五)對

於查

勘

員

第六十二章 營造人須知

常 項人 造 有傲慢彼等必 珋 有、 人 之手 完備。 建築工 對 於 勘 員 段尤須靈敏。 並將當局核准 彼 等尤當. 一程業主建築 係 生芥 該管當局 蒂故 加意 因 師均、 意不 在 之圖樣交其 聯 絡。 工 T. 一部局 程 到 在 可, 其 同意。 進行 工 公董局 一場核 未 介查核。 中。 到 丽 查、 閱。 非 工 一場之前に 勘員い 使工程 經 如有錯誤之點立 工務局) 彼之證明簽字。 堅持非照規定章程 須將 無形停 所派 應請 之監工人也。 止營造人受累不 卽 不 其 能 飾匠 勘 進行。 視 更正對 之建 示 如待 權 可。 築 所 力、 堪 待 之 物 甚、 以 稍 此 品。 大。

(六)對於小包頭

平 色 其 作 過 小 他 情 於 日 包頭。 營造 含 I 形。 相 量 一程彼等 糊。 知 須 人得 有 I. 一作有 資 素。 先 標後。 列 必格 助。 Ė. 曾 工 不當或錯誤之處當善爲指: 一程完竣後; 以除於業· 外盡 經合 賬 單。 作 力矣要知營造 將 主方面 工 者 除去 程 爲 合格。 內 應用 手續辦妥外卽當分類 切開 對 次 之 人工。 待 人之是否獲 支。 彼等。 /如確 導糾 應以 亦 有 正。 應 **利須視** 何等價 於彼等之經濟困難。 盈 和 藹。 利亦當略爲 約 (木作 其所用 束須 目 爲 寬 標 水作漆作) 小 準。 分 猛 包頭是否 潤。 最 並 當按 好 濟。 不 取 其 物 叫

適當爲標準其關係之重要也明矣

對於 小 工

亦 筋 辟 不 必 簡 監 用。 間接 多 督。 單。 小 缺 如 而於彼等工資。 工爲低下階級 以 點。 不 增加營造人之負擔使經濟發生恐慌營造人暗中受累幾無從攻察。 甚至將正 按期付給或待之過於苛刻彼 也。 物整料故意鋸斷斬 尤須按時準發。 無知識之尤者對待之法宜以賞罰必公手段處之且須 不可 碎而 等 稍 必生 有 斷 延 料小件。 運。因 怨望。 而 彼等完全以力爲 可以作正用者乃 怠于工作其 所 食。 且 出 作品。 棄 腦 而

故

不

可

不

注意

料。 倘 造 亦 。 營造人經濟不甚充裕者所恃以爲工程進行之命脉 [爲如 (八)對於行家 款 須 隨 到 期。 時 應立即交款否則名譽有損行家不願續與往來遇有退換之件决難 檢 點 如 有 不符 處或 於 單 上 一所開 價 目不合及不 適 不可以不可以 物、 用 者。 料、 遲誤送 可 往來之行家 送 還 來 退 貨

滿 思 想者 意。 岩 於往 適値某項 來 行 號 材料缺乏急於需用之時亦 必 不 使 有 失信之處 卽 至十 必 分 窘 迫。 不 能 應 無款 手。 因之現時營造人 交付亦 必 以空 稍 頭 具

票先爲塞責到期多方設法以應兌焉

第二節 (一)對於用料

品有能力 自 則 度個 先事 於 力儲 人 豧 工 充。 班 經 程 積者。 上 濟 使臨 能 應 則不 用 力 時 物 如 妨 何。 缺 料。 乏致工 多訂若干以備不時之需 設 毎 遇有 次 須 時 人 有 機某種: 閒 __ 機某種材料價值甚廉而爲原空對於應用之數量須有的資質單多餘之件可移置 有难准 爲 實計算的場合 程 上所必需之 而 不 尤 足 在 者。

(二)對於剩料

此、 等物 須 I 時 程 往清 完竣後之脚手 又須另行購買 查。 有 無 走 木殼 置。 失。 否則 所 学 耗、 不貲 無 板、 及 矣、 經管致被盜竊。 工 程 中之各 **二竊則下次承欠** 日項物料即須及 包、移 其、 他、 工、堆 程、 物 時。 I

此 外、 於材料之採擇造 注 否則所 法之認 承造之 建築物恐無人 眞。 以 及天 氣 過 寒或 美 過、 也。 熱c 所 作之外

第六十二章 营造人須知

第六十三章 辦公大廈(俗稱寫字間)

現時上海商務異常發達凡公私事務之接洽多以寫字間爲談話地 點因之

房屋建有三四層以上者多有寫字間附設焉茲將寫字間設計出租管理等法分

述 於后。 心以供參閱。

第 一節 關於設計 者

寫字間須注意其四週環境交通及光綫外部式樣愈美則愈能使人注意電繪圖之初于作平面圖時須留寬大餘地按照當局建築章程而定

梯及水汀等之安設可增高租金及使租戶愉快

能 使通於公路之大門及屋 |內走廊 明顯。 則 進出較爲 便利走廊之寬度當在

Ħ. 尺以上而須視其用途及間數之多寡暨房屋之大小而定

除有常用之進出門外其電梯之地位須使人進屋時卽能見之

倘爲 、六層以上之大廈則當有電梯二輛使上下便利不多費時間

樓梯 之用處甚少故其寬度約以三尺六寸爲宜過寬反被佔去地位倘其間

有受光空地則其式樣地位當求其能受充分陽光

每層均須具有盥洗室廁所以及僕役室

門前裝設須富麗最好裝設年紅燈 使其能耀目於黑夜

建築此等大廈作爲 有利可圖之投資不宜太貪便宜致常有損壞之處

第二節 關於招租者

(甲)清潔房屋。 房間均宜收拾淸潔不可堆置閒雜物件於樓梯邊及行道上。

凡有阻碍物須立

前移

去房

內亦不可留

有閒雜物件否則容積必現窄狹矣。

)招待領看。 寫字間 出 租。 經報 紙 或 招帖等廣告之吸引租 戸前 來 察 看 時。

其招待及言詞須和藹恭敬於房間不適宜之點必婉爲解釋勿使觀者略有

不 快。

丙)熟悉房間: 事 務 **%所之應用:** 均須 經租人於寫字間號數及每 明瞭。 如租戶詢問或領看時 一房間之大小面積適合於何等 則 便利 多矣。

五七五

第六十三章

辦公大廈

五七六

(丁)鑰匙保管 携更便且不致紊亂在租戶看房間時亦可不多延時刻但房間已經租出後 房 間 之鑰 匙宜 一收藏於 一定之地位如。 製 掛鑰匙之牌。 則 取

則鑰匙須立卽交給租戶

戊)租屋合同。 應遵守之規則以便 經租 人宜 租 戶 索 商得業主之意開列租賃寫字間之各項條例。 閱。 以及

兔三節 關於租戶者

(甲) 收租。 每月租金按照租 約 規定日期前往索取不可落後或誤 期。

(と)認識租戶。 之。租 戸來 去之日期及僱用 經租 人於租戶之姓名職業。 人數亦當抄錄 成公司 於上以備遺忘而 牌號。 須備 便查考。 紀錄 簿 登錄

()注意行動· 之營業。 則當 ||或銀行等之寫字間在外詐騙財物倫事後發覺則該辦公大廈之名譽|||短絕其租賃因上海有等奸猾之輩個人能力薄弱不足以資招搖乃借 或寫字間裝璜華 如發現租戶有可疑之處或係不正當之營業或係違背當 麗。 而 職員 終日無所 人能力薄弱不足以資招搖乃借 事 事。 或 有 類 似 奸猾

必受其影響而以後正當商號不敢問津矣

 $\widehat{\mathbf{J}}$ 招牌。 之外部。 大廈常被此等招牌釘滿致成白圭之玷甚可惜也。 (如經過經租 租戶中之招牌除規定地點外不得任意懸掛或穿出窗外或房 人當面或書面允許者除外) 上海有頗多美麗辦 犀

第四 節 關於管理者

(甲)修理房屋。 槽 有不適用者亦宜隨時注意修理之 如房屋有應修理或粉刷當卽商知業主喚匠修理卽水管水

(乙)約束伕役。 並須告以對待租戶之禮貌 · 伏 役 (管門人開電梯者清潔夫) (及應遵守之規則) 服務之時間當嚴爲規定 且宜製備號衣標識 明白。

以 備 租戶使 喚。

·啓閉· 貼 大門時間-通告於租 戶出入顯明之地正門關閉後則于旁門出入而旁門之關閉 于正門出入之時間亦須規定告知管門人按時開關。 並

亦須有一 定時 間。

第六十三章

辦公大廈

(丁) 電表— -`如爲供電者則所有電表須每日于 | 一定時間抄錄以證明租戶用五七八

電之多寡。

(性)上海寫字間內所用之電費多由租戶自理。

(戊) 熱氣-——冬季設有熱氣水汀者經租人當注意其工作情形毋使有所浪費。

並注意隨時開關隨氣候而定冷熱普通在五十八九度左右。

第六十四章 公寓

經濟及為 寓。 較 期 有 而 便 F 之。 切 性 利 海。 薪 自 廉。 設。 用 質。 資 公 備 而 而 m 手續、 寓、 安適。 置。 品。 異 以 未 用 不 之性 ·豐之 公於普通 携眷 理 均 日 乃 具 簡單極 係 應。 計。 者 現 極完 自 質。 屬 時 連。 取 職 之、 者。 備。 値 居 而。 出 員。 經 因 於旅館 其飲食 善近 緣、 營 生。 之 公寓 租 頗 焉。 房屋者 高。 因。 此 爲 旅 項 旣 百、 僑 客 則 國 公 業 不引上、 乏 或 寓 與、 人。 庽 **。** 務 由 此 願、海、 具 切 則 則 則 者。 單、以、 公 類 有 設 因 爲 係 通、 獨、地、 公寓 亦 寓 遠 備 出、 長 出 長 日 租、 價、 均 租、 地 期 租 期 漸 併 頁 者 全。 性 房 性 房、 、笈之學 供給。 增多 質 屋 質。 屋、 可 不 分二 之, 者。 須 無 可 一个特就 多樂 或 叉 器 屋、 租 間。 暫 具之設 不、 自 生 種。 而、 其 戶 可 欲、 多 行 居。 于 **久**。 或 __ 不 爲 其 在 來 就 耗 同 或 菜館備膳。 之。 備。 應 申 西 精 以 於 具之 人。 謀 此 旅 神っ 不 日 事 大 族、 大。 項 負 館 計。 之人。 僑居 企業。 西 半 館。 管理之責 或 者。 切 屬 因居、 人 以 則 常 切 或 公寓 於 月 在 旅 識 執 有 此 土、歐 計。 手 館 續。 業 者。美 分 職 項。 中 其 任。 倸 述 均 業 公。 以 亦 於 於 値 頗 短

第六十四章 公寓

如下

第 一節) 地點

便於租戶亦屬缺點之一也。 公寓設置之地點宜在空氣充足人聲寂靜之處於交通路綫亦當顧及因出公寓設置之地點宜在空氣充足人聲寂靜之處於交通路綫亦當顧及因出

=)設計

入 不

談話 鋼骨為最適宜數間之中能預留一洋台作為憇息之用則地位寬暢其他如餐室 唇數以愈高爲愈佳因地位高則空氣淸潔衞生甚有益。 室浴室廁所等於設計之時亦當留意務使寓客心理感覺舒適公寓房屋之 公寓之設計以公衆安全及避免意外災禍爲前提設計之材料以全用水泥 也。

(三)設備

當有電梯水汀之設備而電話電扇之普通用具更無待言矣 公寓以設備之完全與否爲取價多寡之標準如欲爲一優美高尙之公寓則

管理法

第六十四章 公寓

政之基本原則而參之以適合旅客心理之設備再出之以穩安之判斷力及公平、い、、、、。 與租戶— —公寓房屋之管理介乎旅館與住宅之間當運用良善家

之手腕是爲扼要之大綱

採有 戶貳有起居安樂生活舒適之義務故欲得租戶之好感必須于業主許可範圍 則 租約有效期內或已付租金亦祇可忍受因此經理人雖可對於業主 能 必失去 公寓之經 有充 禮貌之行動處處顧及租戶之健康及幸福設有處事不當及不公平之行爲 主 分獲利但于主顧 顧。 理人具有公僕之性質因其 甚至於無從解釋因租 則失其同情於業務不 戶在簽訂租約 不僅對於業主有相當之職責且 一無影響焉。 以後縱 有 不滿意之處因 (或委託 デ、租、 內。

否有 方法及滿意之收入 (甲) 經理 獲利 之可能 人對 於 則必希望有一良善之會計方法所以經理人除具良好之管理 內部之組織。 外應備有易於明瞭之賬目呈送業主查閱 —經理人 (須知業) 主欲 明悉其 投資之狀況及是

經理人之責任 經理人除對於房屋及租戶安全之各種常識外當隨

Ħ.

參攷地方之習慣及當局之定章與法律。

經理人應當盡力按期收 租。

(二) 經理人 應代 表業主實行 下列之權利

隨時招人 **祖賃空房間以廣告或其他方法** 招攬之。

丑、 僱用 管理 員 分別照料房屋及其 他 事 件。

寅、

電燈

電話

之應

用

用

油

煤以及

查核 力及所用之度數以最 廉之價值。 購

切爲清潔用之物料乃供給公庽所必需者。

卯 修 隨 理 時對于房屋爲適合之修理(包括管子(水管氣管)粉 但 有 特殊情形及費用較鉅者 如無業主之書面允可不得爲之 制裝 修及 其他

辰、 預防過 大損 · 失 須 使房屋有充分之保 險。

毎月底 應有 一收入支出之清單賬目交與業主

(丙)出租房間。 經 理人 更須愼重其責任以最低之經費獲得 公庽經理人其重要責任當然爲房間之出租對于租金及租 充分之租

備情 賃 租 間 屋 之情形。 情 或 金收入多少再預算每年 形為不 形。 租 期將滿 分別 即隣近房屋之一切亦當明瞭並以所知詳細 可少之常識全部房屋租金旣經决定後卽應將 規 之房間。 定。 並 列 應設法租出之且應有充分之時間 租 辦事 金價 子費用及 目表預計 切開支若干爲 確 有 盈 利之可 報 以 告其 經理人 能 便前戶甫經空出 每一 否。 平 他管理員於空房 不 房 均 間租金按照 特 每 應熟悉本 年 每 月之 而 設

紙之類立 續租 之間 (丁)清潔。 汚 庽 穢 良 **溪**鼻入此為 者 數及號數如 好 現 繼 須移 2象者均當 至。 經 去。 經 牆 理人所當注意之專並 理人於租戶退出房間以後當使之淸潔雅觀一 有 顧客詢問 壁加 迅速爲之不 心以粉刷' 可以應答 可遲延並當隨 或 《油漆用具. 無誤。 應使其他辦事人及管理員瞭然于空屋 如 時 有殘缺者卽當修理。 加 以 洒 掃門窗: 均須 切 泛 汚 濁。 凡 能 關 如舊壁 鎖。 增 以 加 免 公

第三節 管理員及其能力

崩 助手。 、歐美公庽大建築中在經理人之下常有一 管理員及副管

第六十

四章

公寓

五八四

於此項僱用員役亦視範圍大小酌量僱用惟不若歐美之完備在歐美公共房屋 **翟員並若干之淸潔夫開電梯者門役信差以及救火員之僱用現時 肓較多之工程師以管理或修理各項機件普通上等公庽職員之薪資約佔通常** 設有電力發動機 與 抽水機者須用一持有 執照之工程師如房屋範圍宏大則常 上海 公寓

(乙) 管理員應具之能力(卽常識) 管理員視其所任之職責應具特殊之常

識可分列如下。

支出百分之十

關於機械者。 自修理亦應明悉何種機械應採用何種修理及如何修理並能督察 須有機械知識及訓練以明瞭房屋情形卽 或 批 須親 熱

原理。 水之効益及燃料使用之分量注重煤之供給及消耗。 興 夫 開關之位 置及使 用辨 事 室內應預備圖樣以便屬員 熟悉水流之自 及 然

人攷察最好以各種顏色分別表示之

如屋內設有馬達熱水機管理員應時加視察以減少危險性如設有

第六十四章 公寓

汀者必須有工程師照料他如淸潔器具洗衣器電話電線及其他電 用具之設備須時時注意貧有此類責任者機械家最爲適宜。 並應有較 氣

帮ぐ 新里 好之助手。

應驅除 者應: 租 關於管理者 儲 應迅 声。 藏 敏 與能否付高價者。 速傳遞垃圾桶 室 應隨 捷而 一切障礙物件門外應有停車處租戶有客拜訪或有信件投送。 啓隨 有訓練各項伕役應着號衣廳堂走廊 閉鑰匙尤須加意保管以防物件被竊其餘如拭 管理員以訓練或觀察所得應能辨別何者爲上等之 須于固定時間出淸並行消毒手續以免 並使其他僱用之員役明瞭其責任例 應洒 掃清 穢氣 潔。 如 大門 開 地板。 四溢。 電 梯 前

揩門窗均應注意

生火 管理員 間。 警 查 或意外之事當立卽報告並停止電流嚴守秩序。 更須注意照料屋頂之水溝垃圾焚化器救火及安全設備 火表以留心租戶有無浪費倘設備有不 完全之處應報告經理 於每日 定時 如發

五八五

五 八六

Д° 請 求

新 管 租 理 員 戶 應置 到 庽之日期舊租 日 記 簿。 戶退屋之時 每 日 [通常情· 間以及僱員姓名保證人之詳。 事。 或 發 生 特 別事 端。 詳 載 デ 上 細 如

地 址。 均 應詳 列。 此 外 切 細 瑣 事 件。 亦 當注意支配。

有專 備。 力 知。 切 是 有 如 招 否 關 門招攬員備有豐富之酬金吸引之但在中等以下之公寓則 何。 攬 全視 與 係之問答蓋覓屋者之希望。 1理員者不 租 租 戶。 管 金 相等。 理 員服務之勤惰爲轉移租 可不 關 在歐美較大之公寓。 於同 ·知其職 住者 之品 責否則暗中有拒絕顧客之處 不 僅 類管 察看 此 理員 戶於覓求公庽之際管理員須參加 項 房屋 服 服 務于管理員 務 而 泛情形· 已。 亦 須 亦 諳 並 也。 爲 悉 不 視 覓 吸引租戶之能 ___ 屋者 切 爲重 照 己之所欲 要。 料 因 及 僱

Ĵ 靈電 修 得斯種報告立即令人修理不稍延誤以能使租戶滿意爲止蓋公庽 氣 停 理。 頓。 電 鈴 管理 不 通。 員 地 與 板 僕 漏 役 縫。 人 八等應注 以 及 種 種 意 使 ___ 切瑣 租 戸不 屑 ·適之事。 之紛擾。 凡 如 善于 玻 璃碎 服 - 裂門鎖 務 與其他 之管 理 不

故

爲

管

壤立須修理故管理員必須常駐公庽指揮工作不可稍懈但對於房屋之修理不。 普通商業機關不同無所謂休假之日或星期日可以藉此效察) 切所以一遇損

求者一面之詞更須查明租戶之租約期限以爲斷。 可過於輕諾因修理費甚高往往超過一切開支應先攷核是否需要不得聽信請

五八七

六 t 五 旅 館

設、 錢、 如、 之計 備及殷勤之侍者。 一之眷屬 較迨 時 所 至今日。 戚、稱 友。 爲 服 居停 派侍之款待之的 交 將 不受人 通 主 人。 便 利。 卽 千里 歡、 現 與以 迎、 時 也、 咫 旅 明矣。 尺。 精、 館 『神及物質· 『之權輿當』 此 而 項 業務。 城 市 見上之安慰並知事時世風淳樸が 之區。 乃 日益 因 商 發 ·樸於 展旅 業 無、 或 語若無相常 水変之 政 治 搦 係。 接。 旅 及

之需要尤屬顯 故 古、 商 通 語、 經 綫 有云。 營 所 旅 館之重 隣 此 地。 賓至 價。 近。 項 第 所得之利 業 四 ___ 如、 要、 節 務 明。 週 者。 歸。 原 並 而 須 則在 旅館之設 在 故旅館之 有空地 有 未 完全 時。 於旅、 地 或為 址之選 計佈置。 决 八有 或 地 園林。 建。 定 址。 · 樂房屋! 相當之安慰 擇 應 既須商 亦 不 出入。 設。 得不視爲重要者矣。 承 計。 租 與娛 之前。 便利。 而 樂之中 使 又能 其忘 最 而。 受。好 損。將 在 17,0 却、 失。 繁閙 地 離、 而 爲 也。 址 鄉、 詳 中, 如 車 背 購 得、站 情 井之い 静、 入 及 與 雅 重 觀、 或 建 営之 承 要 築 之い 念。 師 故

所不 類分租 之向背以爲斷然以三面對園林爲最宜蓋取 造旅館之高度是否與當局所訂定公路之寬度相背凡此種種均爲 外尤須審愼研究關於所選地址有無任何限制性質之契約或章程對于所擬: 舘 內旅館之地位大多朝南。 心理。 連之地區以 有實地經驗者之意見補充之然旅館之設 ·可不 旅館之圖樣於建築之前須由有建築旅館經驗之建築師製備再以管理旅第二節(一)預備圖樣 旅館之方向不能有一定之格律須視其當地商業之情形及商業繁盛區 凡取價較高之旅舘尤應於每一房間中有其特出之性質是皆應於預備 屋 知 類避暑之居所類游歷之居住類故圖樣之設製亦當合于僑居該 也。 方向 備 增加光線或日後之發展擴充者則宜竭已之經濟 或 東南因此常 等方向於一年中之景色及空氣均極 立不 其景色宜人空氣新鮮之故繁盛 外于 下列 數種。 如商業 創設旅館者 能 力爲之此 類。 住宅 地 旅 市 建

第六十五章

旅館

五八九

Ŀ

圖 樣時。 加 以注 意 也。

內容之佈置

有 之情形大廳宜寬闊位於進 餘 雖 賬房應設于入門卽可見之處電梯應設於賬房相離不遠之地位而其中距離之 、廳浴室等之支配電燈電話水汀無綫電之設備在在均須加以精密之研究 地。 等旅舘所佔地位較小因內容佈置得宜旅客旣感舒適並不覺其侷促反之則 有 應 較 旅館內容之佈置旣須於經濟上地位上取得便利而尤當注意旅客之安適 大之地位因內容佈置欠佳於疏落處則嫌空泛於緊促處又嫌擁擠例 可有多人會合之容量使與賬房接洽談話時不致與待乘電梯者有擁 門之處以便于喜慶等事之集會其他 如房間餐室 擠 如

器具之佈置

爭 有不快之感想故現時高等旅館均隨房間之個性而設備特種式樣之傢具以增 烈類多改良因房 時 上海營旅舘業者傢具均不甚攷究多屬普通器具現時 間 雖佈置得宜若無優尙之傢具點綴 則觀 瞻 因文化 不 雅。 致 日 旅 進競

Ħ. 九〇

雅緻宜人之趣此則須有美術觀念而尤富於經驗之管理人方能爲之

(四)浴室之設備

賦闕如要知此項設備亦旅館之必不でりずを手配です。上海現時除少數高等旅館于每一房間設有浴室者外普通於此項設置。 專備之浴室外應

另設 一公共浴 室以備普通旅客之需用但其位置須適當勿接近廁所以免穢氣。

叢生使人不能涉足

第六十六章 工廠

一中外交通之樞紐電力費用亦極廉因此工 所 地極廣有關之事類亦繁今特分述如下。 幸 近年邦人漸有覺悟舉國上下咸注目于實業之振 工廠之繁盛爲實業發達之象徵吾國工業落後工廠之創設不 一廠之發展亦較內地爲易且速因其佔 興工廠因是漸增上海 逮 他 國遠 爲

之大凡產業之價值為地價與改良建設之和工業區之地價因一切設備簡單大堅固之工業區相提並論則顯然不同而二者地價之相差固不待言就原則以精美商業之物質特點與粗簡之工業建築比較再以繁華之商業街道場等一等(一)工廠地價之計算 較小者。 通以 面 積爲 則視 標準常以每畝之單位價值計算此價可爲全區之比例其有 工 厰 所營之業務爲 較高 或 普 與

(二)工廠地價之區別

第六十六章 工廠

五

九三

須過高之樓房者則所覓求之地價大概言之地址之價值與已造成或 項 主。爲、 爲 毎 斷。 概言之地址之價值 工 斷。 一業視 能 因工業之種 一廠之地價之 作念 創 出最合特性之地位猶業之種類不同其財力 爲極合意 緊張則其 有時或更大或較小於另一區 者則其 與已造成。 同。其 地愈貴若係廣泛之工 地址必于該項工 如、 亦 將造 必 有豐嗇之分也若夫有研究及富元小於另一區域則視其所適合于: 商、 廉。 人筧得最合用途之店基 此 成之房屋 外叉 一作如造橋製船等類。 業 須視所營之工作緊張或廣泛 有 成爲 特殊之關 比 例質言之面積較大 係。 不 也。 惜 用 倘 地 其 于先見之廠 重 價以 多 地 丽 址 購 爲 典、 之。 某

三)工廠地價之轉移

則

地

價自

|必較廉

捐 遷。 不 能 稅 兀 亦 奥 週 工 設 成 厰 必 加 爲 在 佔 廉 地 重。 繁盛之市 至佔 價 廣 値 大 者。 去 地段內之同業競爭於是不 工 場。 創 作費用· 地質 立 之始。 必 之大宗以致該 漸 其 高 地 漲創立 必 屬荒 三 郊。 · 得不 業 廠 價 値甚 工作之出品。 區高價之中 放 棄 廉。 原 址。 至 遷 ٥٠١١ 超 該 移 於造價之標 則 廠 發達。 於 應徵之土 地 價 環 境 較 進コ 地 變

五 九 四

距 雛 較 遠之 郊外。 以此證 明 可 知 工廠之土地與普通之土地不同如爲 過佳區 域。

雖 可, 得善價於工廠本身反蒙不利 也。

第二節 工廠 之地 點

工 廠之選擇地點固屬重要然於 地址環境内之人工交通運輸電力及一 切

供給。 (甲) 工人之住房。 亦不可不注意 也。 列舉其 工廠之地點應 大者為 使、 四。

之原因。 以爲 之遠 近成爲問! 工人 工人改變受僱之態度因此工人到廠之難易及工人住房與廠 應隨 題。 廠而至迨及機器工具發達增加工人能力之範圍及 偷使多數之工人遷移則工 工人易於到廠背 一廠亦 必隨之而 時 對 此 遷。 問 例 題。 如 殊 其 工 鮮 距、 人 他 注 自 離、項

城市 低 離 有 之租 不 專 遠。 長之工人殊不 中 上海 金此等方法於工廠營業甚有關 心 遷 外人 至 郊外廠主若 (所設) 一利矣所以一 之工 廠∘ 不 將廠 多 工廠對於工人住房之地址應使之與廠 由 厰 遷 方特備 至近郊之處。 係 也。 房 屋租賃 則 與 在該 與工人居住。 地之他 而 厰 收 爭 址 極 距 僱

(乙)工人之類別-時。 尤當顧及某 在 選 擇 每一 廠 種 址 種工人問 之時。 工 業。 介需用 卽 應 題。 注 專門精 意。 該 地 對 內之工人是否有永久 熟工人之必要其所 於工 人 是否易于 招 需 致。 男 工 多

種 種。 皆 子エ 業 地 點 及營業有聯 帶 關 係 者 也。

評論

地

價

抑

屬、

于暫時者或雖能永久而至將來僱用時之工資比較現在多或少凡、、、。

此

該

圓

域

丙 $\widehat{\mathtt{J}}$ 電力及 運 過之 回。 他 料 車 之運 亦各有其 運 如 輸 區。 之 送 與 鐵路 入認 便 各 者。 適 則關 爲 種 利。 之距 運輸 供 工 爲前提其最佳之地 給。 於 廠 本埠 離。 收 扼要之關鍵或 關 售 及運輸 於地點之另一 或 原 工 外埠 料 廠 聯 或 如 (運出之處) 之主顧。 接 不 (之便 能 址。 係 莫 對於已成之出品 自 重、 利。 要問 備 于 如工業所用各種。。。。。。 所用之水 則 亦 電 關 氣 屬 題。 發動 係 不 爲 可 更 運、 輸 機 運 重。 忽 者。 及 略。 視 之、 或 原料之自然 則 郵 係 倘 爲 便、 重要或 於電 包。 無 鐵 利。 須 路 ___ 工 办 切 鐵 某 業 然集。 馬 亦 路 係 之 當 達 線 而 對 種 狡 賴 合。 所 類 貨 點。 經 不

第六十六章 工廠 極

有

關、

係。

當

地之電力價

目。

對於

廠

所用

馬達

匹數。

能

否得

電

氣

公司

五. 九五

協議。 越界築路) 减 少價 及閘北為集中點因電力取費較廉故也) 首。 在 在 均 須加 以攷核。 (上海 工廠以公共租界之東區 西

第三節 工廠之設計

設計之材料大要不外于 屋。 其 之溝渠以傾卸 當之樓梯及太平門以防不 出 以平房式鉛皮屋頂者爲多設係二層或三層者則於四 品 一廠之設計須視其 或 收 集原料衆 渣屑總之工廠之設計須視其性質及營業之方針而 、 多者。 水泥鋼骨因機械震動人工 爲某種工業之適合而 則 測。 應有藏 如 地 **址寬闊並**須 物 處所如係 預留 于 鑄 地址 造 餘 一衆多可以耐久普通工廠房 一類之 地。 大 以 |週及中 小 有恰當之可 央應備寬闊 厰s 日 則 擴 應 充 能性 有 地 寬 址。 倘 相

第四節 工廠之折舊

而 出售之時亦須有極低之折扣方可脫手 易售價 工 廠 房屋。 與 非同 造 價相差甚大故 普通房屋 可 · 比某 工廠房屋於每年之盈虧計算須有特高之折舊 種 工廠之房屋不合於別種 也。 工廠之用故

第六十七章 貨棧

於商 貨棧。 之廣牌名之衆爲全國冠更因地價過高之關係亦有設于浦東者今就其範圍 則係輪船 人普通之存積凡屬於抵 貨棧之設爲每 公司經營者爲多上 一商埠不可少之企業其性質有二一係屬 押性質之貨棧。 海工商業較爲發達此項企業亦極繁盛 大抵 爲 銀 行 所設 置。 於抵 其 押品一 普通 存 佔地 積之 係屬 略

第一節 地點

述之。

地。時 能 近、 市 于、貨 以 政 /應貨棧· 水運而距火車站亦不遠者自爲最適宜矣因于水域棧之地點爲便利起卸轉運起見大都設于輪船碼 府 之。上海 要焉。 計劃。 有 集中交通區域之設備異日必有 陸、 頭 最。 兩 及 適。 運、 火 合。極、 車 極、 站 最。 之 便 便。 利 附 也。 近。

第二節 建築材料

第六十七章 貨棧

地 產 大 全

貨 棧 之建築材料其 ん最重 要素在能避 火避、 潮。 通常皆採 用 水 泥 鋼 骨。 木 料

其最 完全 摒 下 棄, 其 層 類 他 多 對於空氣之流通亦 以爲商店之用因 極注 下層潮濕較重 意。 因其 有 不能儲藏貨物利用作 關 於潮濕 也^c 善于設計 之貨棧。 別 種之

設備。 亦 甚 有益 耳。

第 節 造價

工 因 頗 但 鉅。 其 料 內 (避免 甚 外 須 貨 少其造價 棧 用 部 人工、 火患之效益。 均 建築因完全用 極樸實簡 逐段敲落方 以方數計與其他稍富麗之房屋相較亦無甚大之相、質簡單無須藻飾非如其他建築物必賴華美裝修可 亦能 水泥鋼骨其造價之比 得 超過其 拆 除 之第 他一 就 切 造 材 價 料。 惟有 例常較普通 而 言。 雖 ---缺點。 水 泥 在拆造重 鋼 木料之建築物 骨之需 差し。 比。 用 建、 故所費 較 時, 爲 多。 其 但

第 四節 貨棧 與 地 價之關 係

物 外。 恆 貨 幽関 棧 範 無人且將近黃昏卽行封鎖禁止出入因往來人少且無夜市市面 圍 較 大。 佔 地 較 廣。 影響於 市 面 亦 極 重 要。 除 日 間 工 人 起 卸。 或 轉 運 H 貨

五 九 八

五九九

一切貨棧遷於偏僻之區爲宜也一切貨棧遷於偏僻之區爲宜也處地段爲遜是以欲求市面之繁榮最好能將棧之區域地價高漲之程度較之他處地段爲遜是以欲求市面之繁榮最好能將趨冷落附近地段除住宅外不能作其他用途地價不能高漲因之上海若干有貨

上海地產大全

第六十八章 大屋之機械設備

價值之近似數此項成數尤適用於較大之辦公大廈分租屋及旅舘等下列成數自「美國建築師」一書採錄可示房屋之機械設備與該屋全部

三 - - - fi.	共計一九,()	
○ f f.	〇•三至	廚房
0 • 181	〇•二至	洗 衣 設 備
•	○• 五至	冰箱間
五.	三・〇至	電梯
<u>м</u> •	三・〇至	電綫及裝置
九•	五・〇至	放熱及通氣
	七•〇至	鉛管類
最大之百分比	百分比	最 小 之

大〇〇

čňa	雑件	裝 修 用 件
總共計二○・○至	〇•〇至	一•〇至
三五・○	11.0	一 五

第六十九章 建築物與毗隣房屋之關係

突今就上海 建築房屋與 之情形 左 右緊隣頗力 分述 如 下。 有 密 切 關 係。 每 因設計 不 · 善 或 以 地 形 所 限。 發

衝

第一節 取光及空氣

享用二 主 此 侷 點っ 促。 與 我國 題。 鄰 中 光 + 間 取 線 除 居。 《與空氣》 光通い 雙方 法律 非 年 隙 得 無 地 郷居與 為 為 為 為 為 為 為 為 為 為 為 為 無所 間 氣之用斯爲 無 爲 斷 多。 者。 設 則 八者是否: 計 業主之同意 可 取 房屋最 永 光 公認之原 及空氣 久 取 用▫ 適 當 (律言之由) 不得 利於 吾 注意 用 此 國 如此採光通氣僅可就自己之餘地或公條亦無事實可資證明因之上海關於此 此 尙 者。 然以 者 無 必不 此 面 種定律。 隣 向 -利於彼 鄰 近 居 房屋高 之窗。 現 時 乃事實之所必然關 租 取 低 光 界 不 内 亮 能 與 空 律。 人。 氣 或 如 如 面 於 積 經

第二節 震動及損害

第 六 + 九 章 建 築 物 與 毗隣房屋 之 唰 倸 料

於

此

問

在

最

近

之將

來。

必

有

起

而

研

討

者

或

有

最

公

平

最

確

實

之

判

斷,

以

銄

題。

人

佃

任。

則

將。

無っ

敢。

於。

試。

於

市。

政。

2發展。

地

價。

之前。

途。

必

生'

嚴。

此、

題、

所、

具

圍、

極、

廣。

萬

---0 因。

建,

築。

高。

屋。

而

須。

强。

令業。

主。

頁。

赔。

償。

隣a

近,

無。之、

時い 以 後 極、 輭、之、 海、 重。 屋、 甚 於隣、 日, 尤 之房 須 漸、 地之平地之平 深、 爲、 屋。 砌、 如 衡。 事、 大 築。 廈、 必 巴, 但 有、 成い 此 公 爲極難。影響隣 庽、 爲、 項 極、 銀 I. 行 嚴、 程 等等勢 近。 重、 淮 之間 行 房。 屋。 時。 於。 常 須 題。 蓋 無っ 奠 使 形, 作 高 鄰 中。 極 屋 屋 勢必。 堅 在. 有 震 固 初 受其。 之基 步 動 場 及 損。 損 地 礎。 害但 乏 害 在 之虞 作。 此。 ○∥海、 項。

某 事。 合 賠 關 翻、 實。 情 時 償 造、 於 之資。 之責 建 理。 期 而 築。 但 被 年 責及賠償 造 悉 代 任。 其 況 屋 震 已, 照 者若 人之 此 近 動 項損 代 而 將屬。 公認 能證 致 房、 失、 屋, 傾 程、 之 於。 此 明彼之建 倒 規則 度極 誰。 爲。 或 雙。 破 乃 進行。 方。 難、 裂, 築師及營 斷、 所 爭。 定。則 受 執。 之 之。 甚 於 解。 决。 焦。 損 有、 此 造人。 項 之。 失。 點。 至、 間。 亦 數、 無 不 、業已 從 爲。年、 能 題。 後、 阻 最。 向 因 難。 誉 盡 办、 此 其 之損 發、 其 造 判 要 能 求 斷。 見、 大 者。 力。 害 廈 癥。 賠 採 亦 隣 結。 償。 而 之。 有 實 且, 此 居 所, 多、 難 預 亦 房 以防之法 强 在。 屬、 似 屋 若 於 机。 其 應、 於 頁 不 逆

大全

出 路

己有 地。 産業範 圖樣。 俗名關煞 此 可不 事亦爲昔日最易啓糾紛之問 圍 煞地此種關煞地大都有通行関内不妨礙隣居産業之出え 致 發生爭 端。 但於置產 時。 **週行之權建屋者所當注意出い入者爲宜在法律上四面不** 應 題。 觀 現 察 時 地 則 形。 因 建築時注意公共之便利在自 馬 路 範 圍極廣 也。 不通行之地日袋 丽 土 地 憑 證

附

六〇 四

木料之來源及用途

其優劣之點分述如下。 點不合於建築之原則此亦吾國經濟漏巵之一也令就海上現時採用之木料及。 建築所需之木料多爲舶來品國內所產可供採用者極少因有 種 種

第 節 俄勒岡松木(俗稱洋松) Oregon Pine (Douglas Fir,)

此 木產于北美洲之太平洋沿岸自英屬哥倫比亞南經華盛頓及俄勒岡二洲至 此 類木料為現時上海營造業採用最多者亦爲外國進口木料最多之一種

中加利福尼亞由彼處運出大批至南美洲澳洲及亞洲所達之處極廣惟運至歐 洲者甚少至中國所需之俄勒岡松木大牛來自英屬之哥倫比亞及哥倫比亞威

廉勒特河與譜熱海峽等處接近之區域

第 七十章 木料之來源及用途 六〇五

且 造 更 合于 卽 吃 界公認為 釘 近代高 爲 不 樓 生變態不至滲漏 板 屋。 進口洋木中建築材料之最合宜者也此種樹木甚大常備有各種 之用。 或較深邃之建築物需要最長木料者。 因其長 漆任 度 **|| 合宜且有||** 何顏色表 相當 面 均極富 乏 硬 性 | 麗尤爲其 亦惟有 也。 俄勒岡 他 木 料 松 |不能 所 不 ·及 者。 合用。

預定不 裂 紋。 優 如 美。 有 更無 特 無 中 國 p] 結 別需用者尙可於此類 現時所進口之俄勒岡松木乃係極粗之一種此種木料亦極堅固 所謂大鬆結大腐結足以損力之缺點於普通建築此類 也。 亦 無 任何 缺 點但此項優等俄勒岡 木料中選購更佳之一種 松木上海平時 則較 頗不 之普通 易購 木料 所用 得。 最 者 非 稱 合 宜。 先 尤 而 期 爲 無

普通 極 華 如 易。 式 需 房屋。 惟 全 無 其 間 欲 結痕以作表面之樓板者則須用優等俄勒岡松木 其 不 價 発 有 廉 結 者。 或 則 其 可 用普通粗質之一種此種粗質松木因其 他 缺點 耳。 如 係 中 價 等 廉故 建築。

俄勒岡松木用爲樓板之尺寸(優等普通均同)大概均爲1"×4"及1"×6"

長度爲八呎至廿四呎者(即企口板)

第二節 斐律濱木

此種木料亦爲進口木料之極優者可分爲二類一爲 Lauan | 爲Apitong

通稱之爲斐律濱木

內 光後甚似桃花心木。 .烘乾故性質甚佳無論手製機製均能適用極合房屋內部裝飾之需經油漆加. Lauan 木質稍軟無結亦無其他缺點顏色分奶油色黃色及深紅色經過窰 Mahogany

乾。 候中較爲耐久合用且免蟲蛀或係此木所含之樹脂較重爲蟲類所憎厭也。 及架梁者亦甚多尤以中國北部之建築物採用此 木料緊縮故不能在窰中久烘而常有過多之彎曲最好置空氣中一年後待其自 而後用作樓板及門窗之架則可有良好之結果有以此木用作堆貨棧之直 Apitong 木質尙硬色褐紅此木因富於樹脂遇過量之熱度則樹脂易溶而。 木者甚夥因認此木於該處氣 致

弗三節 星加坡木

第七十章 木料之來源及用途

六〇ぇ

由星加坡運 米中國之木大都爲黃碩木 Poonac 及 Seriah 或 Meranti

在中國市場中通稱之爲星加坡紅木

度自十六呎至二十呎標準之大小爲 3"×6", 3"×8", 4"×6", 4"×8" Poonac 運入之形式通常爲已鋸之木料而粗硬之方塊板形者較少其長

紋及彎曲之弊就耐性而言約等於斐律濱木 此種木料亦能耐久可稱及格之建築材料亦須於窰內烘乾但烘後常有裂

木板。 板均係極長大之樹就地鋸成自濕地運至星加坡木廠及蘇門答臘東北岸之島 板。 而言而實包括熱帶所產紅木之任何一種類此木料運入時類皆爲機鋸或手鋸。 星加坡紅木——此項木料之進口於中國市場者雖就星加坡木料之總名 上 Baccao 或 Mangrove 均係生於熱帶海濱之樹名亦可鋸成所謂星加坡紅。 大小約有 3"×6", 3"×8", 4"×6", 4"×8", 有時亦有 10"×12" 寬耆木

運入中國之星加坡紅木板間亦有屬於優良之品質但其最優最精者則多

售於印度其運至中國者非有缺點即鋸法惡劣之板因其價廉故尙易於銷售但

爲星加坡紅木中之最劣者也

種 須除去不合用之處耗費亦多通常至少須廢棄百分之二十五。 木板經過機器暖房日後常現彎縮在用之前須用手工補救此木價值雖廉然 星加坡紅木亦備有企口板大小為 14"×4" 長有自十二呎至二十呎者此

第四節 抽木

優等且經久耐用適合建造高等建築及客車鐵路傢具之用。 至仰光爲時不及若是之久木料所含之水分未能盡乾也此項木料之品質可稱 榯 ·期較長自暹羅之樹林中運至盤谷木廠恆費時數載緬甸之貨則不然自森林此項木料大都自暹羅緬甸運來暹羅出品較緬甸者略優因其段木透乾之

其最上等者則由暹羅及緬甸運銷于倫敦市場 上等者均運銷於印度有所謂精選運銷印度貨而 此 木運入中國之尺寸長度自十呎至四十呎平均長度約二十呎此項 又有所謂運銷歐洲等級之貨。 木料

第七十章 木料之來源及用途

六〇九

六一〇

时。 通常 寬度自四 ्राप्ति 國 爲八分之一 市 时至十六吋長度自六呎始平 場所用之抽 时。 有 時 木其最佳等級運入之形乃鋸成之板厚度自。 爲 四分之一吋。 較厚並較寬於應量之標準。 均長度約十二呎。 此板備有防縮 吋

第五節 北方之硬木

it 方之硬 **啖木**乃 一 統名 也屬於此類者乃日本西比利亞高麗及滿州等處所。

產之橡本棕黃楊木白楊木級木椈 木及其 (他類似) 者。

橡木。 屬於此類之橡木乃爲 現時之主要材料用爲高等建築內部之裝

飾 品或爲樓板及器具之用經于森林 中鋸成段木或板形後置空氣 中透乾。 約六

此 月之久其極優之料有置乾須逾 料於房屋 所 在 地。 如 加 以 避 湿之注 ___ 年者。 意。 然後 則 可 得極 再 於窰中 滿意之結 烘 敷。 採用 果。 此項 木料。 能

棕黄楊木。 此 木料之用途大致與橡木相似亦須透乾後再 經窰 內火烘

則 用 時 更 有 滿 意之結果運入中國之長度自入呎至十六呎不等紋路較橡 木 略

粗雖加漆後亦殊顯明。

項木料通常進口者多爲粗砍之大料僅用之於半西式房屋內爲內部裝

修之用但其缺點爲未經透乾或未經窰內烘過者製成後常致縮短或易彎曲。

彎曲 或縮短之弊但用者甚少除爲中等器具之材料外於建築工程上此木並不 白楊木—— 此項木料產自日本雖無通常木料之缺點透乾後亦可不致有

普及其運入之尺寸長度自八呎至十六呎多爲粗砍之大料。

級木。 ·此木料之缺點頗多或有時中心腐爛建築家常以之代替柚木而

作梯柱及欄杆者長度自六呎至十五呎。 此項木料用作內部裝修極佳不須加油漆僅用天然之擦光或以蠟擦之可

也若加油漆反不能顯其天然棕黃色之美觀矣。

第六節 橡木樓板(俗稱啞克)

高等建築物之樓板有以橡木爲之者可稱極佳此木料運至中國市場者尺

➡"×2", 1"×2", 1"×3", 1"×4", 1➡"×3", 1➡"×4" 長度自六呎

至十六呎平均長度約十一呎至十二呎

寸爲

第七十章 木料之來源及用途

六一二

板常與 單層板 爲之亦可獲有相當之成績。 後再 雙層樓板裝設時將中國之次等樅木樓板先平於擱栅之上其上舖避濕紙料然 也此種 ♪ "×2" 之橡木樓板裝作雙層樓板之表面或地板之表面尤爲合宜蓋。 之板常用以蓋已舊而有缺點之樓板可不再加其他費用如用此橡木爲。 以 橡 者爲溫和而乾燥上面之樓板可用1"×2",1"×3",1"×4"之單層橡木 木樓板應於交貨之前烘乾透燥若裝置得法定有滿意之結果。 型"×2"之柚木或斐律濱木之紅木硬條塊拼合而成因顏色各有不同 宀"×2"之橡木板料舖於其上結果可使濕氣寒氣不致上升自可 $\frac{1}{2}$ " \times 2" 鑲 較用 木 地

之表面再塗以蠟則滑潤無比此等樓板不宜用水洗刷否則表面必致損壞也 橡木樓板裝就後最好以沙機擦之可將面上一切粗糙痕跡擦去成爲光滑

●附預防木料緊縮之法

凡屬於上海及揚子江流域以至中國北部建築物所用之木料如樓板地板

等時常發現收縮之弊致業主租戶每有怨言今攷其致此收縮之原因而預防之。

亦建築家之要務也。

被燥 中平均含有濕度之百分數學火爐尤覺乾燥以致屋內木料竟如受烘乾處置自必收縮所達之乾度等於室 氣 大抵木料之緊縮其原因多由於天氣或室中暖熱過度木料內所含之水分 吸收而致 短縮現時屋中有水汀或火爐生熱者其空氣溫度較舊式之牆

空氣 寬度 之收縮或膨脹自當略有變化爲預防此項變態計建築師之設計於每十二吋之 隨 卽 中亦常留力 內宜留一吩之餘地以爲伸縮 加漆之後木料尚可有吸收或散洩濕氣之可能視環境空氣爲轉移。 木料所含之濕氣欲在未造成之前將濕氣完全吸乾大非易事即於最乾之 有濕氣此與普通之印象相反就經驗所得木料於窰 地步。 中 烘乾: 故 木料 以及

之棚中因北方空氣較燥 經 試 第七十章 驗之結果如在 木料之來源及用途 木料中尚留有百分之十五濕氣如在揚子江流域。 我國北部完全透乾之木料或置于空場或置于極 附預防木料繁縮之法 列幾 通

含有百分之二十濕氣

容濕量自百分之六至百分之八(就木料乾重計算)在上海及揚子江流域容濕 不 經完全在空氣中透乾尙須烘過此事實蓋顯明矣 量自百分之八至百分之十卽可得最佳之結果故于蒸氣及熱氣取暖之屋中雖 發生緊縮之弊如係我國北方(山東及河北)所用之木料須于窰內烘乾達 再就房屋生熱情形言之倘欲在一屋生熱情形之下而謀屋內木板木器等

爲木料吸收之數相積則木料內所含之濕量恰可與上述百分數相等矣。 濕量之可能故最好於烘乾木料之程度爲含濕量百分之三而在細工製造之際 但尚 須注意者在經烘乾之後裝置屋內之前恆有細工此時木料仍有吸收

縮根據平均烘乾之容濕量達百分之八。 收縮之度自三月至十月上海及揚子江流域天氣潮濕木料膨脹故木工再度緊 使烘乾頗好之木工於十二吋中平均收縮一吩故鑲板模型於設計時須預 就 氣候變化言之冬季十一月至二月屋中用放熱法之時室中空氣乾 度可 此

如 木料烘乾容濕量不及百分之八者用於上海建築殊爲不妥蓋夏季之膨

脹。 可使鑲板及樓板凸出。

預防木料收縮及膨脹之弊有下列數種方法爲營造人建築師等應予以注

意者俾屋中材料得滿意之結果。

(一)注意已經烘乾之木料送至工場時須藏于有頂蓋之乾棚中並堆積離

地面藉免再吸入濕氣。

烘乾之樓板及木料用作內部細工者不可置于戶外或 開 無頂蓋之棚

該項物品由烘木間逕達房屋中收存前屋中須已乾燥

未加細工之木料若愈貼近於石磚混凝土或泥灰墻垣則吸收濕氣愈

行至少須有一室使之暖和乾燥即用本地火盆亦無不可此室中木 速最佳方法爲放入木料於作細工室之前須裝置火爐若此。 事不能

可 做烘乾內部細工之用

安置拼花 第七十章 木料之來源及用途 地板或地板細工須待窗已安設墻已乾燥之後若屬可能 附預防水料緊縮之法 六一五

火爐暖熱之後尤佳。

(五) 一切烘乾木及内部之裝修須於木匠工畢之後裝於屋內就位之前卽

受油漆之頭批打底。

(六)鑲板或板壁之靠貼磚墻者背面須加漆否則未加漆之一面自墻吸收

濕氣將使鑲板凸出。

紋路之面更較紋路平行之面為速是故一切門窗頂底之邊須加 縮或膨脹之弊其中尤以直料之兩頭爲最要蓋木料之吸收濕氣橫剖 油漆

(七)於門窗之頂底須加油漆我國營造人大都對此易於忽略以致發生收

保護此外若在任何時重裝一門則初露之面須立即加塗油漆

第七十一章 電梯

上海現時之高屋日漸增多為節省時間便利升降計電梯自為不可少之設

備茲就裝設電梯應有之常識略言之

十五磅(每人佔二方呎)如百貨商店所用之電梯則每方呎載重應爲九 凡大廈公庽之電梯通常載人重量以電梯面積之方呎爲斷每方呎可載重 十至

一 百 磅°

滑車 須由 时 動 裝於升降口上者天幔高須七呎或八呎機器並列升降口或裝于其下者爲頂上 7至六吋視7 機在旁者則梯台之每邊有七吋半後面有十二吋爲平衡之重量前面則自三 裝設 輪 每 關係天幔高須五呎或六呎升降口之墻須具有機器間任重之反動力並 分鐘升降三百呎之電梯自上層梯頂至機器支持應爲十六呎六吋機器 電梯工程人確定之蓋每種裝置各有不同 所用升 、降井口之式樣而轉移若電梯有對開之入口一邊有七吋牛 也電梯前面僅 一入口 而

第七十一章 電梯

六一八

十二时在 對 有三吋半至六吋電梯之有毗連入口者 他 水上列之尺寸足合上海普通裝設之用屋頂或毗連等處不可有煤氣管水管或。 監之距離 面 項 有十一吋至十二吋爲置于邊上所須之平衡重量入口所在之每 不堪觸鼻之臭氣管以免漏入電梯間而生危險或令人憎厭。 每 每當顧及電梯下須有四呎深之地窖大小與升降口同 一裝門入口處普通有三吋 ·半至六时 在一邊有四吋毗 地位。 此 外對于 連之一邊有十一 電 梯 地窖須不 台 邊同樣各 及 樓 时 漏 板 或

第一節 馬達間

骨混 位太 生厭。 養病之所此項開聲更宜 及汚物墜落於電梯上倘馬達間緊接辦公室公寓或宿舍則機器之喧 裝設電梯之工 凝 小無設窗之處則須備通氣洞或天窗。 馬 £ 達間或披屋須備較大之窗戶或屋頂上通氣尤其在夏季爲更重要若地 所造之屋此種閙聲恆至傳及全屋尤爲可厭更須妥爲遏止如爲醫院 一程人員須預先設計或說 力求避免之 如係披屋 明如 何可 **一須于機器下**。 以隔離傳聲之法。 · 裝設 聲。 地 如 每 板 爲 令人 防油 鋼

第二節 電氣之供用

書 有時馬達及其他機件停頓或不靈活時須立召匠人修理之 內確定馬達之馬力俾裝置供給大量之電綫於馬達間馬達間四週墻面須有。 固之粉 電梯發動力必賴電力之供給在裝置時事先應寫明於請求電氣供給條款 制樓板 應加油漆以免電機震動時有灰塵 污物颺 入損及電氣齒輪倘

第三節 試驗

齒輪(Safety Gear)開足速度鋸形鐵架式者(Serrated dog or gripping type.) 行試驗並須有逾規定量之載重上升試驗(Lifting Test.)(當逾載重額數百分 停止如用之於每分鐘開一百五十呎以上者則不適宜因其震動力對於齒輪發 之十或二十)及快車試驗(Running Test.)試驗之法電梯滿載重量放開保險 mp or sliding type.) 須自四呎至六呎方可停止惟鐵架式之電梯因其可突然 可立即安全並於六吋至八吋內即行停止楔形鐵架式或滑動式者(Wedge cla-電梯裝置後在實行應用前爲安全計應由當局電梯查驗員及建築師等舉

生影響或有破裂之危險如不愼用之則電梯下墮矣滑動式逐漸升降行動平穩。

任 何 速 度 (均稱合宜。

願 如下移去吊掛之電梯纜用馬尼剌粗繩吊住電梯然後以斧砍斷此繩而電梯 電梯之前必須經過該項試驗方許應用則亦不得不試驗也。 之二十至三十之時停止電梯之行動裝置電梯者如對於下降試 重力自墮與開動機 員 因此試驗而生之一切責任自不免令人生疑懼之意矣但于當局規定使用 經上升試驗之後若須更安之保證應用前可規定下降之試驗試驗之方法 (Governor) 相接之保險齒輪須于超出所規定速度百分 L 驗不同意。 因

第 四節 電 氣聯鎖(Electric Interlocks.)

裝設電梯時訂有維持合同者則於每六個月內須將開動機試驗一

如

門皆 梯 方能開動此項辦法當電梯間客人擁擠時于乘者加以保護如遇門鎖失效司 可自閉更有 電梯間各樓之門上須裝電氣聯鎖連接馬達之供電俾電梯在開動之先各 一安全之辦法於電梯門上裝電氣開關門綫俾樓門關閉後電

機者卽不能開動此項電機門綫開關須裝於商店及客人常覺擁擠之電梯內又

梯肇禍之紀錄顯示百分之九十發現於各樓之門口故當局查驗員與保險公司。 須裝置緊急解除開關俾電氣聯鎖方法有阻碍時電梯可即開達樓板平處因電

均須注意此點

飳 除上述電梯外尚有一種自動扶梯乘者立上該梯即能自動升降靈便異常上海不久亦

有此梯之設備吾人其拭目待之可矣。

第七十二章 自流井

費暴漲之際業主欲解除痛苦減輕負担除更用自流井外別 就管見所及將自流井之利益及開掘 Ł. 海 市 民所用之水 除 各 公司 供給 手續工程略爲 之自 來水外。 述之。 尚 有 取 自自流井者今值 無他策可以挽救令

第一節 自流井之利益

個人生命且傳染所及于公衆安全極有關係因河浜表面之水及淺井之水自水低下階級甚至以淺池小塘之水以爲食用者汚穢不堪危險極大非僅爲害。 沙蓄以水塔取水自 取 上 爲 濾下之物含巨量之腐化植物質淺井 適於 飲 料最 衞 生。 不 相宜自流 地層相當深處於衞生極 現 時 小塘之水以爲食用者汚穢不堪危險極大非僅爲害其 所 并 則 用 飮 無 此 料 弊 除 自 因 · 來水外有 其 內更易 爲 爲適宜。 專 有隣近房屋之汚物及傳染 家之設備經多量之攷慮濾 取用 古式淺井之水或 河 細 以 細 菌。 其

費用 極 廉。 開掘自流井爲 一勞永逸之事雖開掘時所費極鉅但以平時

源均不 水或 水期 郷 (下)不畏天災。 涸。 自 所 (一)不生變化。 流 用 雨 或 自 并則狀況均佳足以照常供給飲料。 水則不 適用給水之獨一來源卽爲自流井再一九二三年日本地震大災東京:畏天災——事實足以證明者一九一七年吾國天津大水英租界各種 爲 來水費疊加累積不及二年即 月。 城市發展之用就經濟立場言之設備自流井爲極端節省之用具 彼 ·然常因天氣而生變化綿雨或久雪則必染有汚穢久旱則又必乾。 !——自流井不受天氣影響而生變化能爲有規則之供給他類之! 時 人 民 缺 少淸潔飮料大感痛苦災後調查東京所掘之四十二 可還本因其能供給大多數用戶或 也。 缺 水 口

水。 (戊)發展工業 均 如 減輕負擔 須 釀 酒 極多之水 厰、 煉糖廠紙廠製革廠化學工 量。 上海 如開掘自 任何工業需用水量均極多非僅包括鍋爐中用水及冷熱用 自來水改行水表制後業主有較多房屋出租者所感痛 流 井。 削利 益 廠絲廠漂布廠氷廠 極 大。 非 僅 水 多質 佳。 及工業之其 且費 用 亦 (他門) 廉 也。 類

第七十二章 自流井

苦極深因**負擔水費太重也如開掘自流井供給用戶之水源以淺近眼光觀之雖** · 免開掘需費然爲久遠計則利益無窮與其投資于其他事業曷不就獲利攸久

之事爲之

不

第二節

所開自流井化驗所得之成分表明如下。 自流井之利益。 既昭 既昭然如上述或尚有於水上海自流井水化驗之成分 有於水量所含之成分有所疑慮特將上

海

度數

 $\cdots 26.60$

總硬度·

過氟化碳質………… 8.31

暫時之硬度18.90
永久之硬度 7.70
(每咖倫之粒數等於
每70,000之一部)
固體總數40.67
氣質11.18
石灰質 11.51
氣化鎂質 2.42
鐵質0.38
硅土質1.84
硫黄質0.21
啮精質 0.0019
類似蛋白質之硇精質證 跡
硝酸鹽質⋯⋯⋯⋯ 0.003
氦氣質 證 跡
銅質無
発質無
THE Sea of the second

開掘自 流井者須 知

也蓋有時 至少須地質學家一人化學家一人及久經訓練掘井工程者數 (甲)須先檢驗。 地質所含水量之成分常不合於某種工業之用爲開掘自 自 流 并 開 掘 之初須將· 土質 加 以檢驗: 非任 人。 何 流井成功計。 地 均 可 開

淺固屬有害過深亦爲無益就經驗證明深度僅達高水平線之井水平線下降天雨則溢久旱則枯自流井之開掘則不然其深淺之度數須檢驗土質而後定(乙)掘井深度——普通所掘之淺井旣不合於規則溝渠汚濁之水又易滲入 驗决難成 掘 井水卽乾白堊地層時有此現狀蓋其最高最低之水平 之設計或醫師之處方同一理也 之井至低 一完善之自流井 水 期時井 水 即乾故選擇 也。 倫開 合宜 掘時無地質學家之正 地點。 最爲 重 線相 要此種選擇。 一確測量及長期之經 差殊大也高 猶 如 建 水 期 築 師 所 時。 過 且

開 蓋用 掘 第 手 七十二章 旋 續。 轉 器 開掘 掘 自流 并。 深 可達數千呎之深度掘深井時須用 井 而 且大之井直。 徑自 十 ·时至 十 五 时半 水 壓機防掘 者。 用 旋 辟。 轉 法 或 掘 最

後潰崩並使井之大小自口至底一式此爲最重要之點。

(丁)開掘工程——掘井工程應遵守下列各項

深井應在六○・九六公尺(二○○呎)以上淺井得在六○・九六公

尺以內。

井之地位至少應離開廁所或溝渠四五・七二公尺(一五〇呎) 但因

土地狀況有特別情形經當局核准者不在此限。

引取井水應用白鉄水管其接口處務使緊密不漏

四、 通至 機頭憑水機頭上並應覆以每二五・四公分(一吋)四百格之細網以 水源之管口應用鍍鋅鍋絲製成之吸水節及鍍鎳鐵絲紗之憑水

防波沙之滲入此項細網須用棕樹纖維質或其他在水中不易腐朽之

質料造成之。

五 井壁應用緊密不透水之材料建造以防汚水滲入。

開口之井其井欄應高出地面至少三〇五公厘(一呎)以上並須覆蓋

以防地面汚水之浸入井內並應裝置階梯及電燈以便隨時視查淸洗

水缸之下。 **沈澱池或沙濾缸得設於攀水缸之下但淸水缸絕對不能直接設在攀**

取水地層之地質以晶圓活沙爲限但如沙層之下爲粉石層者水質未 能確定雖經化驗合格仍不得供飲食之用。

第七十三章 放熱

房屋中生熱最普通方法以水汀生熱及蒸氣生熱爲最適宜今將其用途及

手續費用述之如下。

第一節 熱水(即水汀生熱)

住宅溫室及其他小屋內普通用熱水法較用蒸氣法易于管理因水爐中水

之溫度易于加減也

熱水放 熱方法乃使用於天氣極寒時如在天氣溫和之時須注意管理以免

僅須使爐中之水能達最高熱度之半或四分之三已足)如此可省煤而室中仍 過熱而浪費煤料在上海冬季大部分用及散熱器全量之半或四分之三(其法

保有合宜之溫度。

熱水放熱之方法有二其一爲重率法 (甲) 重率法。 視冷熱水不同力之比例爲轉移動力殊小爲使其暢流計須 (卽流下法或雙管法) 一爲循環法

注意 一切水管之正確平面及斜度且水管之尺寸須大俾水流無阻故。

重率法之裝置價格略高

)循環法。 減小水爐與打水機可設於屋之任何一處大屋中用此法尤爲合宜。 用特備之打水機强令水量流入管內故水管之尺寸可大爲

(註)上述二法均須耗用多量之水燒熱後方館放熱不免爲其缺點雖循環法水管較小然耗。

水亦頗多也。

第二節 蒸氣

此項放熱之方法亦分有二式其一爲低壓式壓力爲每方吋十磅卽可使用。

其一爲眞空式壓力較大氣壓力略高或略低者卽可用之

(甲) 低壓式方法 蒸氣及導冷氣變水改良之式則用管二其一傳蒸氣其一導冷氣變水 最簡易方法之低壓式用爐一具管子一根二者爲 供給

此二法裝價廉而管理易惟放熱氣之溫度恆在沸點蒸氣之溫度以上

不能隨外面空氣而增減其溫度

第七十三章 放熱

(乙) 眞空蒸氣法 有真空抽機及合式之設備使爐中水面上之壓力維持

鼎沸故蒸氣之溫度亦較低據云此器有蒸氣裝置及熱水裝置聯合之 至周圍大氣之壓力以下因此爐中之水於華氏二百十二度以下亦可

利益因其如水之調節又如氣之行動迅速也但須聘請專家管理之因

維持眞空之器具如有任何失效卽全部停頓矣。

中溫度達七十度之時卽能自動關閉放熱爐上裝有此種自動龍頭則 眞空蒸氣機現時有充分試驗之發明品名爲自動放熱龍頭此器於空

能 防 止過熱

附 放熱面之近似面積及所需各溫度表

用熱水者。

需暖氣之房間及地位

馬房工廠

商店等

有之放熱 十二方呎 心以方呎計一千立方呎能

度

五十五

所需之溫度

欲得

四十度

二 十 二 每千立方呎之空間用管長度爲

一百二十度	三百方呎	乾燥室
一一百十度	二百方呎	乾燥室
一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一	一百十八方呎	乾燥室
九十度	六十八方呎	乾燥室
八十度	三十八方呎	乾燥室
六十八度	二十方呎	浴室入口客廳(五十度至六十度)
六十五度	十八方呎	住室
六十至六十二度	十五至十六方呎	辦公室銀行學校宿舍
五十七度	十三方呎	宗教信仰之集會所大廳等(空室時)

玻璃花棚在戶外最低溫度恆認為在華氏二十度時下表可爲根據。

さ	
_	
=	
_	
_	

										-	
細手工之工廠	需暖氣之房間及地位	用蒸氣者。	八十五度	八十度	七十五度	七十度	六十五度	六十度	五十五度	五十度	四十五度
七方呎	 		一百三十	一百十二	九十七	八十三	七十一	六十	五十	四十	_ 三十
五十五度	所需之溫度					•					

乾燥室 乾燥室 乾燥室 乾燥室 乾燥室。 住室 即 宗 乾燥室 辦公室及銀 浴室連營業處在內 刷 教信仰之集會所公共會堂學校 所 辦公室學校 (此類成數若蒸氣可有更高之壓力如在幾造廠。 (註)上述溫度假定戶外爲華氏三十度 行等 九方呎 四十方呎 二十三方呎 + 八方呎半 十二方呎半 七方呎半 七十方呎 百二十方呎 百八十方呎 方呎 华 六十度 八十度 九十度 六十八度 六十五度 六十二度 五十七度 一百度 百一十度 百二十度

第七十四章 上海處理溝渠之方法

於前者有二管地面通常所傾出之水及屋頂雨水爲一管各種汚穢及糞汁又爲 上海關於市政處理溝渠之法最通行者有二其一爲分別法一爲聯合法屬

一管後者則僅有一管而已

出之水是也一部不能直接流入出路須經過化糞處理(有處理廠以管理之) 行分別法者其溝渠有兩部一部可徑流入最近之出路如雨水及通常所放

分析變化後乃可流入出路如汚糞之水是也。

形已略加變通矣其法聚界內屋頂之雨 上海公共租界所行之溝渠方法乃採行分別制法但現時因求適合本埠情 水及其他不 甚汚濁之水經總管而 直流

入最近之河浜廁所放出之汚水則由汚水總管吸收而輸入處理廠。

之目的地(即處理廠)則爲事實所不能乃在此類收集汚糞之暗溝幹線裝設抽上海因地勢平坦行分別法之溝渠而欲以自然重力之吸引以達距離較遠 地勢平坦行分別法之溝渠而欲以自然重力之吸引以達距離較遠

水 站。 站。 由 站 該 如是銜 多處其開始流入暗溝之穢水藉重力 處用帮浦 接不斷以達處理廠 吸力提高而流動以達第二抽水站其第二站亦用此法以達第 (化糞所)為 流動約 ik.º 至五千尺之遙以達第 抽 水

於溝內裝有自動開闔之聯動機一至抽水溝內之汚穢物升至一定之高度抽水 公共租 界 現 有 此 種 抽 水 站 十九處每處設 有用 電開動之遠 心式帮浦 具[。]

機 因浮物之衝動。 即能自行動作以至溝內之汚穢物打空爲 د زار

清液 中區、 之播 流入 揚物體或泥積經相當之機械與夫空氣之壓力而生分析之作用將化成之 汚 (連北區) 穢 八出口而 物經過接連之吸動流 東區 **積體則設法鏟去而化棄之公共租界現有處理化糞廠三處即** 與西 口區是也。 入 處理廠: 後。 厰 中 ·以活泥積清 理法。 將 汚 穢 物 中

) 中 區。 卽 河 南 路 以東首 先 使 用 新法化糞於民國 十二年成立。 館 公歷

九二三年)設于靶子路後面有抽水站六處每日可處理四十萬 咖倫之

汚穢物經處理化析後之淸液流 入漕涇江該所並設有長途紀錄表 以觀察

第 七十 四章 ŀ. 海處理溝渠之方法

述抽水站是否靈活如遇有阻礙即可從事修理。

(二)東區: (公

歷一九二六年)設有抽水站四處其化糞之容積稍大每日能處理一東區——處理化糞廠設于平涼路北首之貴陽路于民國十五年設立 十萬咖倫之汚穢物尙有餘地可備擴充經處理化析後之淸液流至毗隣周 處理一百五

家嘴之黃浦江。

三西區。 處理化糞廠於民國十六年竣工(即公歷一九二七年)設於林肯

析後之淸液流入蘇州河內路與蘇州河之間之羅別根路廠之大小及容量與東區處理廠同經處理化路與蘇州河之間之羅別根路廠之大小及容量與東區處理廠同經處理化

世 靶子路(卽中區)之處理化糞廠現因範圍較小減限狄思威路與北四 餘屬於中區之其他路線之汚物則導至東區處理。 川路 帶之地。

上海因地勢情形不得不設抽水帮浦在中區西部分之汚穢物須經過七次

抽 長及五十英哩之糞管聯接廁所達一千一百處以上現時沿馬路之地均有總糞 水。 乃能達至化糞廠公共租界之必須採用分管法亦以此故現時公共租界有

管埋置於路下。

填廢矣現時新式糞管未達之地尚有汚水坑二百七十五處其汚穢物祇能用眞公共租界自改行分管式(卽獨立式)之後已將原有之汚水坑三百六十處

空水櫃車抽出後注入糞管而達於處理化糞之處。

附處理廠化糞之方式

處理廠化析汚穢物之方式如下。

(一)灌汽池(卽汚穢注入容積之所)

(二)沉澱池。 (卽已經清理之汚穢而分析爲沉澱質者)

(三)沙濾池。

(四)壓氣機。

灌氣池 爲清理汚穢之第一步手續池長一百二十呎深十八呎寬九呎

孔上升經氣壓之變化已成爲細泡壓氣繼續不息及於全池能使汚穢物起一 在池底之一邊置沙磚一組磚有小孔接以小管以達池上之壓氣總管空氣 白磚 種

第七十四章 上海處理溝渠之方法

六三七

旋 轉 運 動。 全 池 計 分四部汚穢 物 行 經第 溝而 進入第二溝時 則逆 流 而 行。 依

前 進。 以 達 第 四 溝。 而 至沉 澱 池 内。 經 此 日 夜 不 息之流動乃 起分化 1乍 用。

體。 分 自能 成 四部皆聯以管子汚穢 沉 沿管 澱池。 而 流 於外面 汚穢經灌氣池之第四溝而達沉澱池沉澱池爲稜錐形角 其沉 物從灌氣 澱泥 積 池流 聚 於棱 入時。 角 者。 經 ___^ 則 特別 按 時 形式 洩 出之。 之出 口。 已淨之液 尖亦

清液。 汚 非 此 穢物。 將 活 經沙層濾過引入陰溝流出沉 沙 至 泥 濾 其 池。 及沉澱全部 囘入多少之分量乃爲調節 1 此 爲 淺池。 鏟去。 一份 下 須留 裝陰溝上舖粗 **淡澱乃積** 二部份 中之最要關鍵、 S囘入灌氣池以 於沙上待乾: 沙沉 |澱流達於沙面上則化析後之 後鏟 以 全部清理之成功與否 助 清 去之但鏟去之時 理 其 繼 續 流 入 惟 並 之

出 前。 須壓 壓 氣 至 間。 十磅 爲 處理汚穢所需之空氣 《度此機須 。 日夜 作。 係用 英格索倫 壓氣機。 所供給 空 氣。 於

世 以上係上海公共租界之辦法法租界之溝渠則為聯合式對於廁所亦可混用惟須 將

汚

方法與法租界同

之流出物流入地面下公董局水溝之中或流入任何毗聯之小河內華界內之處理溝渠

第七十五章 煤氣(俗稱自來火)

此 爲 路及戲館作為 類著用煤氣為 項設備在上海之歷史較電氣爲早自二十世紀科學益臻完善電氣之功用益上海供給爲生熱及光亮之需者除電力外尙有煤氣(卽自來火)之設置 輔 光亮及生熱之用者較少現時除用之爲烹飪及未經放寬之馬 助電氣之不及外鮮有用之者今將其價目及手續述之如下。

第一節 (一) 裝設手續

寫簽名蓋章送交公司公司 用戶 如欲裝置煤氣燈熱水器或灶爐者可至煤氣公司索取請求書照式填)即當派人裝置焉

(二) 存款(即押櫃)

款之數最低限度須照每月預算用煤氣之代價核計惟存款收據不得轉手或過 接 火表前用戶須付存款作爲供給煤氣租用或借用煤氣器具之保證金存

戶。

第二節 煤氣費價目

者每千立方尺二元二角(另有折扣視用量多少以比例計算)。 立方尺二元三角(二)點用里弄路燈者每千立方尺二元一角(三)工業製造用 煤 氣價目以立方呎計算普通價(一)居家商店點用於煤氣燈爐灶者每千

第二節 (一)再行接火

追欠項待欠款理楚後再行接火用戶對於此項接火應付接火費洋一元。 如 應付之賬於一月內不付淸者公司不另行通告立即停止供給煤氣並控

(二) 火表修理及走氣

戶之火表均在英國試驗蓋印認爲正確之測量器具如火表發生運速及損壞 火表係準確者則用戶類認較驗費三元不準則不收費。 之尺數爲 經公司視表員查出當拆囘檢驗另裝新表舊表檢試之結果確有差誤當以新· 火表之裝置公司不另收費該項火表係照英國出售煤氣律之規定供給用 標準。 **照數推算若用戶對於火表之快慢發生問題公司卽拆囘較驗但**

六四一

第

七十五章

煤氣(俗稱自來火)

六四一

如用戶覺有走氣時當立卽通知公司迅派工程師前來修理在工程師未至

覺有氣味之處切不可有火光存留如因走氣發生損失用戶可通知公司述明 之先用戶應將火表龍頭關緊斷絕來氣門窗須大開使氣味消散尤須注意者凡。

切情形但公司並不覓任何損失之責任

Û 以上所述乃摘其大綱而言其詳細情形可索閱該公司所訂之章程。

第七十六章 電氣

司所用電壓亦各不同有電燈電熱電力三種今將一切裝設手續及費用列下。 現時上海關於電類之營業及費用分爲公共租界法租界南市及閘北四公

第一節 電燈

▲裝設手續

全公共祖界内之用ラ 需要 ●公共租界

請求電氣供給單照所釐定之程式填就簽押或蓋章經公司所委定有權之職員 接收後派員檢查如無錯誤方可通電如檢查有不妥善之處則第二次以及每多 接且因此公司或受有任何損害尙須責令用戶賠償除非再付新押櫃及重接費。 上之增改未經檢驗而私自通電則沒收其押櫃保證金並全部斷絕供電不 次之檢查每次罰銀五兩用戶之裝置未經檢驗概不接電如查出裝置或裝置 凡在公共租界內之用戶需用電氣者可向該公司 (上海電力公司) 索取 再 重

第七十六章 電氣

六 四 四

並 有 有 茅 兩。 適當公司 並檢 權 重新裝就恢復原 特 使線之接筍處鐵管槽板及一切附屬品拆開驗看。 驗確係修改完善者方可重接或於通電之後無論 有權 停止 狀。 供電直 至依 照 期 限 修 理 完善方可 ·重接。 如無錯誤公司 何時 公司 公司 認為 於 檢 免費 裝 驗

給與用戶 用戶 者用戶 對於要求電 可 毌 須支付任 氣供給連接總線裝設電 何 使 費。 表或其: 他一切服務凡由 公司供

代其

法租 界

訂約手 及公司 在 法公董 卽 可接 用戶 續。 範 火。 局報紙公佈)然後按照章程訂立供電契約俟押櫃及各項費用繳齊 通 圍 如欲要求公司 、其裝設 內供給 知 用戶。 、並同 切。 電 力者用戶須將所需電力先行報告公司。 或 時 (上海法商電車電燈公司 由 開 公司或委託 示 應付給 "火費若干。 公司認可之電料店辦理。 (給火費每年陽 電燈部) 八日後 在已經設備各路 歷一 公司 月 當將 日

註)用戶

如有延期不付公董局捐項情事公司得應公董局之請求停。

止

供電。

剛北

力接用公司電流者應先向公司取閱章程自費招請領有上海市公用局執照及。 出通 與公司訂約之電料店或電器承裝人(店名或姓名及地址公司備有詳單)遵照 註明白簽字蓋章並由承裝人蓋章連同押櫃送交公司俟此項手續辦妥公司於 五日內派人前往檢驗認爲合格卽可接電如有不妥之處由公司將不妥之處指 知用戶。 市電氣用戶屋內裝線規則如式裝置工竣後依照公司之報裝單及契約填 凡在公司 ,轉致承裝人修改如經二次覆驗尙未修改完善則第二次以及每 (商辦閘北水電股份有限公司) 營業區域內裝設電燈電熱電

公司有權將所裝之電氣設備拆開檢視如無錯誤免費代其重裝囘復原狀 ●南市 (上海華商電氣股份有限公司)

次之覆驗每次罰洋五元

(由承裝人照繳)

直至修改完善方可接

電。

與閘北同

▲伏爾次及週波

第七十六章

電氣

六四五

●公共租界

電壓爲二百伏爾次週波爲五十循環。

●法租界

電壓爲一百一十伏爾次週波爲五十循環。

開北

電壓爲二百伏爾次週波爲五十循環。

●南市

電壓爲二百二十伏爾次週波爲五十循環。

(住)上述係電燈之電壓關於電熱電力之電壓較此為大四公司亦各有大小之差。

▲押櫃

●公共租界

分家用與商業用二種視所用之電力多少而定

家庭用每基羅華脫銀十兩

商業用每基脫羅華銀二十兩。

(柱)上海電力公司昔日收費係按季收取現時改為每月徵收將原有用戶之押櫃退還一半或。 三分之一(視用電之多寡而定)如用戶購有該公司之優先股票者可無須交付押櫃。

因其

有股票之擔保也。

)法租界

接電前用戶須按下表計算先付存款 每盞五十支燭光 (即押櫃) 於公司

至九

盏。

銀三兩五錢。

五至十

盞。

銀六兩五

十五至十盏。

十至十五盏。

銀九兩。

銀十一兩五錢。

二十至廿五 盞。

銀 十三兩五錢。

廿五至三十盞。

三十至四十盏。

銀十五 兩。

銀十八

六四七

四十至五

銀二十一兩

五十至七十盏。

七十至一百盞

銀二十四兩。

銀二十八兩。

銀三十兩。

一百至二百盏。

一百至二百蠹。

三百至四百盏。 銀四十兩。

銀五十兩。

五百至七百盏。 四百至五百盞。

銀六十兩。

銀八十兩。

銀一百兩。

七百至一千盏

銀一百五十兩

一千以上。

(註)凡旅館戲館酒館飯店遊戲場及公共房屋場所押櫃銀一 過押櫃一倍之數公司當按其。 如該項契約註銷滿期時公司當除去一切給電之費用外下餘退還原戶。 一年內電費最大一月之賬為準向用戶索加押櫃。 項應按上例三倍核算者用戶之賬。 (祇毎年在正

超

月內一

次)

六四八

剛北

用戶報裝電燈時應繳之押櫃分別列左

面議	一百卅一盞以上者	
共收押櫃銀七十五元	八十一蓋至一百廿盏	
共收押櫃銀五十元	四十一號至八十窯	
共收押櫃銀四十元	廿一蓋至四十蓋	
共收押櫃銀三十元	十一蓋至廿蓋	
共收押櫃銀二十元	五盏至十盏	
每盏收押櫃銀四元	三盏或四盏	電燈

(註)凡旅館酒店飯館茶樓浴室戲院熱食店理髮店公共娛樂場所及公司認為耗電較多之戶。 用戶如不欲繼續用電須於七日前通知公司如未通知者一。 或會因欠費或稱電被罰者應繳之押櫃銀數當照上列銀數加倍核收。 切責任仍由用戶負担。

●南市

第七十六章 電氣

六四九

用戶報裝電燈時應繳之押櫃如左。

電燈 八十一盏至一百廿盏 五十一蓋至八 百十一盏以上者 六蠹至五 三盏至 十盏 十盏 Ħ. 盚 每盞收日 共收押櫃銀七十五元 共收押櫃銀五十元 押 面議 櫃 銀 押櫃 五. 元 銀 亢

(註)凡旅館酒店飯館茶樓浴室戲院熱食店理髮店公共娛樂場所及公司認為耗電較多之戶。 或會因欠費或竊電致被罰者當照上列銀數加倍核收。

電費

●公共租界

物 每月抄錄一次各項價目分列於下。 用戶所用電數一律按照所裝之表計算 (電表不另收費但仍爲公司所有

家用電燈……每度一錢二分**。**

六五〇

商用電燈。

包括 一切商店公寓旅舘工廠店舖及其他大樓而不作私人家庭之用者爲

限每月所用電氣其價如下。

最初之一千度………每度電費一錢二分

其次之二千度……每度電費一錢

再次之二千度………每度電費六分五釐

再次之一萬度………每度電費五分五釐

超過一萬五千度以上者 ……每度電費四分五釐。

戶外市招及射光燈所用電氣其價有二

(一)每度銀一錢二分或

(一)每度計銀七分五釐但每處裝置至少在一個基羅華脫以上而用電度數

(乙) 在其餘八個 (甲)按每基羅華脫在 月內每基羅華脫每一月超過一百八十度者。 一年中五月至八月四個月內 每月超 過 一百五十度者。

第七十六章 電氣

六五一

年紅燈(用於市招及其他用途)

每月最初之一千度 ……每度電費銀 二錢二分。

每月其次之二千度………每度電費銀一錢。

(下同商用電燈)

及每月所用之利壓鐵夫基羅華脫安不度數

毎 ·利壓鐵夫基羅華脫安不度數二分五釐。

裝於上項所用之自動開關可向公司租用租費每年二十七兩惟租期至少

六個月用於廣告等之二百弗電流每日可與公共路燈同時啓閉

費二十七兩五錢裝置修理及啓閉等費一概在內如欲裝設較大之燭光者面議 凡私路及里衖燈可與路燈同時啓閉每六十支燭光燈其最低限度每年取

價目。

普通用戶每月每表至少須繳銀一兩二錢五分倘該戶所用之電費不及此

亦當以一兩二錢五分計算惟電熱器用電之火表不在此例

(註)用戶如遷移或不欲職續用電者須於四日前用書面通知公司俾公司抄錄電表關斷電流。 倘未輕通知者則電費及其他一切責任須由用戶負責直至公司收到通知爲止。

●法租界

用戶用電之數以表計算(電表不另取費但仍爲公司所有物)

每基羅華次銀一錢三分

若每月用電在四百基羅華次以上(四百本位不計)減百分之五。

每月用電在四千基羅華次以上六千以內者減百分之十五。

每月用電在八百基羅華次以上四千以內者減百分之十

每月用電在八千基羅華次以上者滅百分之二十五。 每月用電在六千基羅華次以上八千以內者減百分之二十。

(註)上列折扣當逐級分別折算。

● 開北

用戶應付電費一律裝表計算每月派員抄錄表碼一次各項價目分列如左

第七十八章 電氣

(電表不另取費但仍爲公司所有物)

電燈電扇之用電每度 (卽一基羅華脫小時)(K.W.H.)計銀一角八分。

每月用電超過一千度者以九五折計算。

每月用電超過一千五百度以上者以九二五折計算。

每月用電超過二千度以上者以九折計算

每月用電超過三千度以上者以八五折計算。

每月用電超過四千度以上者以八折計算。

每月用電超過五千度以上者以七五折計算。

每月用電超過六千度以上者以七折計算

每月用電超過八千度以上者以六折計算每月用電超過七千度以上者以六五折計算。

(註)此項折扣僅就一戶在一處接用電流者爲限。

里衖及私路裝設電燈一律裝表照前項價目計算。

廣告燈及電料店樣子燈之電費每度計銀一角

▲限度

毎一 度計算廣告燈及電料店樣子燈用電之最低限度每一處以一基羅華脫爲起碼。 六度者亦以六度計算電表在十安培以上者以十度爲起碼不及十度者仍照十 基羅華脫之電流每月用電最低限度爲九十度。 裝表用戶其電表爲三安培或五安培者每月用電最少以六度爲起碼不及

南市

一切與閘北同

惟臨時電燈電料店樣子燈及廣告燈之電費須與公司面議

第二節 電熱

●公共租界

裝設手續詳上節電燈

▲押櫃

第七十六章 電氣

電熱……每基羅華脫。 <u>;</u> 兩。

電灶……每基羅華脫。 ······三兩。

▲電費

電熱及烹飪 ……每度電費三分。

至少裝有三個基羅華脫之家用電氣器具則照此價取費而每月至少須繳

銀 四 兩。

電熱... - 每度電費四分

熱水器附有貯水器者每度電費銀二分。 凡用電爐及裝有各種三個基羅華脫以上之家用電氣器具則照此價取費。

●法租界

裝設手續詳上節電燈

押櫃

接電前用戶須訂合同預存依照所變電力計算之款於公司。

六五大

最初之一基羅華次銀十兩每加一基羅華次加銀五兩旅館菜館及其他公

共性質之場所須付兩倍

電費

按表計算。 (電表不另取費) 每基羅華次計銀四分。

●開北

裝設手續詳上節電燈

▲押櫃

用戶 報裝電熱器具應繳之押櫃依照所用電表容量大小分別訂明如下。

五安培以下收押櫃銀十元。

六安培至十安培收押櫃銀二十元

十一安培至二十安培收押櫃銀三十元

三十一安培至五十安培收押櫃銀五十元二十一安培至三十安培收押櫃銀四十元

第七十六章 電氣

六五七

五十安培以上面議

一電費

電爐及家庭用之烹飪器具所用電流每度收電費銀圓五分五厘。

画南市

裝設手續詳上節電燈。

|押櫃

用戶應繳押櫃之款數與閘北水電公司同

▲電費

電爐及家庭用之烹煮器具所用電流每度收電費銀圓四分二厘。 (照電表

之數計算電表不另收費。

第三節 電力

●公共租界

裝設手續詳上節電燈

六五八

押 櫃

毎 匹馬力十兩。

電 費

馬達電力。

按所接之馬力平均計算每匹每月用電

在一百五十度以下者…每度電費銀四分五厘。

在一百四十九度以上二百五十度以下者 ··每度電費銀三分六釐 ···每度電費銀四分一釐

在三百五十度以上者每度費電銀三分

在二百四十九度以上三百五十度以下者

電梯及起 重機

交流電。 ……與馬達電力價目同。

直流電。每度電費銀一錢二分

註) 直流電在上午一時至五時間每易停止供給且須於附近有總線處方可接用。

第 七十六章 電氣

六五 九

一廠船塢用電較多者可與公司商議另訂特價。

裝設手續詳上節電燈。◎法租界

▲押櫃

與生熱器具價目同

電表之租費

接電之前用戶須訂合同預存依所裝電力計算之款於八司最初之一基羅

華次銀十兩每加一基羅華次加銀五兩惟須付電表及遮斷器之維持費及租

數目列下。

三竡瓦德表。 ----三錢八分。

五竡瓦德表。五錢。

·珀瓦德表·

廿五竡瓦德表七錢五分

五十竡瓦德表……一兩

七五竡瓦德表……一兩二錢五分

一百竡瓦德表……一兩五錢。

百竡瓦德表以上每加一 百竡瓦德表加收銀五錢

自動遮斷器月租銀二兩。

▲電費

每月所用電流不及三百華次每基羅華次收銀四分在三百華次以上每基

羅華次收銀三分五釐

剛北

裝設手續詳上節電燈

▲押櫃

用戶報裝馬達時應繳之押櫃分別訂明如左。

馬達馬力一匹……收押櫃銀三十元。

第七十六章 電氣

Ŀ

·收押櫃 銀四十五元。

三匹。 收押櫃銀六十元。

匹。 …收押櫃銀七十五元

五 匹……收押櫃 銀 九 十元。

五 匹以上每加一匹加收押櫃銀十元。

五十匹以上者臨時面議

註)凡在 接 電但 該公司已設水管之處如業 在 該 項 規例未實行前已接電者。 主 要求供給電力以爲發動自流井馬達之用者公司槪不 則不在此 例。

電費

用戶所裝馬達之馬力在五十匹以內者其電力價目分別訂明如左

每月每匹馬力平 均用電在 一百五 十度以內者每度收電費 銀 圓 七分。

每月每匹馬力平均用電超過一百五十度而在二百五十度以內者每度

收電費銀圓六分三釐

每月每匹馬力平均用電超過二百五十度而在三百五十度以內者每度

收電費銀圓五分六釐。

每月每匹馬力平均用電過三百五十度者每度收電費銀圓四分六厘。

(註)凡工 | 癥需用電力超過五十匹者其電力之價目由雙方面議另以合同訂定之自流井吸水。

馬 達。 不論馬力之大小及用電之多寡一概每度計銀圓一角一分。

升降機及起重機用電以交流爲限其電價照前列馬達價目計算

▲限度

電不及二十五度者仍照二十五度計算。 電力用戶每月用電每匹馬力最少以二十五度爲起碼如每匹馬力每月用

南市

裝設手續詳上節電燈。

▲押櫃

用戶報裝馬達時應繳之押櫃分別訂明如左

第七十六章 電氣

馬達馬力一匹。 收押櫃銀二十五元。

远。 收押櫃銀四十元。

三匹。 收押櫃銀五十五元。

四匹……收押櫃銀七十元。

五匹……收押櫃銀八十五元。

五匹以上每加一匹加收押櫃銀十元。

五 十匹以上者臨時面議

電費

用戶所裝之馬達其電力價目分別訂明如左。

每月每匹馬力平均用電在一百五十度以內者每度收電費銀圓六分

二厘。

度收電費銀圓五分五 每月每匹馬力平均用電超過一百五十度而在二百五十度以內者每 厘。

六六四

每月每匹馬力平均用電超過二百五十度而在三百五十度以內者每度

收電費銀圓四分八厘

每月每匹馬力超過三百五十度者每度收電費銀圓四分二厘。

(註)自流井吸水馬達不論馬力之大小及用電之多寡一概每度計銀圓六分二厘。

升降機及起重機用電以交流為限其電價照前列馬達電力價目計算

▲限度

電力用戶每月用電每匹馬力(牛匹馬力亦以一匹計算)最少以二十五

度為起碼每月每匹不及二十五度者仍照二十五度計算。 (註)以上所述乃摘其大綱而言其詳細情形可索閱各公司之章程。

第七十七章 電話(俗稱德律風)

業日益 增加而 之設備遠不及今日之完全而彼時上海之工商業亦不甚發達公司之管理方法。 前積習逐步改善嚴禁接線生除接線時必要語外不得多言並將積習太深形跡 涉令其暫行停辦以圖改良至光緒二十五年由西人粵卑爾 亦欠週到用戶不能獲有相當利益因之裝用者不甚踴躍至光緒二十四年僅有 不無發生阻力雖迭經用戶起而反抗要求減價惟因團結力不堅終未能達到 **洽之必需** 不端之職員一律辭退用戶漸能獲得實在利益信用漸著加之近年來滬 三百五十餘戶。 上海之有電話自公共租界始其時間爲遜淸光緒八年當時風氣未開。 未艾也惟現自改設自動接線機後價目逐步加增用戶頁擔加重業務上 發達租界人口亦猛 品幾至家有戶設之概刻上海電話 進步之遲緩可知矣當時工部局以其係公用性質事業乃起 加無已裝設者衆通話之機會益 公司之用戶已有三萬左右 多現乃成爲 (譯音) 接 辨。 尚 公私接 地 將從 科學 工商 繼 而 干

的。 由此可知租界內之一切行政完全操諸外人之手良可慨焉。

第一節 上海電話公司營業條例 (租界)

銀計算(現已改元)以每季(三個月)為付款之期並須每季預付於公司及其任銀計算(現已改元)以每季(三個月)為付款之期並須每季預付於公司及其任 下列各項規則及價目除特別情形另行註明者外該公司收費均照上海規

何辦公處

下列各項價目得通用於公司 中央辦公處週圍二英哩半之地段內與公共

租界及法租界以內並上列地點以外而已或將在工部局或法公董局管轄及 行政之下區域內之機關住戶凡適合公共租界及法租界以外區域之價目。

如由工部局或法公董局以外之行政長官與公司簽訂合約者亦能通用。

▲普通價日

二兩五錢	四兩七錢	營業 二十六兩二錢五分
電話簿特別刻名	分機	單線機
		牆上電話(每季計算)

第

七十

七章

電話

住宅 十六兩二錢五分	
四兩七錢	
二兩五錢	

▲公用電話價目

牆上電話(每季計	算)		
基本 價 目本埠每月應用次數	單綫	分機	電話簿特別列名
每月通話不過三百次者	銀卅六兩二錢五分	四兩七錢	二兩五錢
百零一次以下月通話三百次	銀基	全上	全上
零一次以百五百	銀基 七兩價	仝上	仝上
月通話七百	每加一次加銀四分 加銀七兩四錢	全 上	全 上

▲自用分機價目

費用均由用戶頁担應用時並須按照上海電話公司所訂之規則及章程辦理俾 凡需裝置自用分機者至少須有幹綫(卽對外總線)二路於裝置時之一切

服務能全體一致所訂之規則及章程上海電話公司得隨時修改之

普通價目

機關——每一幹線…銀廿六兩二錢五分。

住宅——每一幹線…銀十六兩二錢五分

■公用電話價目

祇限於營業之用每一幹線之價目與前列所定之單線價目及每月所限用

次數相同。

▲分佈機

無帶 分佈機…三幹綫七分機…… ·銀五 兩六錢五分

無帶分佈機…四幹綫十一分機…銀七兩五錢。

有帶 分佈機 …五幹綫二十分機 銀 十五 兩六錢五分。

有帶 分 佈機。 六幹綫三十分機。 銀二十兩三錢五 分。

有帶分佈機。 有帶分佈機 …八幹綫五十分機 七幹綫四十分機。 …銀二十三兩四錢五 ·銀二十六兩六錢。 分。

第七十七章 電話

六六九

特種分佈機及一切材料可向公司詢問

牆壁機分機

分類數目.... 一至十具...... 一至二十五具 至二十五具………銀三兩一錢五分至二十具………銀三兩七錢五分 至十五具。銀四 銀四 毎 銀四兩七錢。 具 兩 兩 銀 四錢。 額。

五十具以上:銀二兩五 錢。

至五十具......銀二兩八錢五分

▲桌上電話

桌上電話每季價目較牆壁電話加銀三兩一錢五分

長度電帶

於桌上電話機及連接處所需之曲英呎長電帶不另取費 如遇必要而需較

長之電帶時則按照下列收費

長五英呎至十五英呎止之電帶……每季收銀七錢五分

長十六英呎起至二十五英呎止最長不得過二十五英呎之電帶

收銀一兩二錢

如需特種裝顯露之長帶按值收費

▲公用電話

公司收大洋

一角如時間

開

越過五分鐘於應收之大洋一角

外每滿

五分鐘加收大

凡 公用電話每用一次通電於上海某區滿五分鐘或不滿五分鐘上海電

洋一角如超過五分鐘後其餘時間不及五分鐘者亦加收大洋一角

任 何公用電話託 上海電話公司代接者每次亦得收大洋一角。

▲盜警電話

每季每線收銀二十三兩四錢五分

第七十七章 電話

加 添電話簿

毎 本洋一元。

[臨時 裝用之電話

凡 遇運動大會展覽會或其他性質相仿之時機需用電話時可照下列辦法

租用 一個月或一 個 月以上

先繳 銀二十五 兩以作裝置拆卸及一個月租費如需裝置一個月以上者。 毎

滿 凡需特別之工程俾能接線至用戶屋內時其費用亦須由用戶繳付此電話 個 月。 加收租 銀 十兩· 如第一 個 月後。 續 行租 用不滿一 個月者亦需租 銀 十兩。 或

接於上海電話 公司接線間 或作為 上海電話公司分機之一得隨情形酌定

一裝置 遷移及…修理價目。

下列各項價目 乃於原來所列須繳之價目外應繳上海電話公司所供給用

接線及別種設備之款。 處新裝或加添之電話。

無設

備

一、有設備處裝置。

別種特殊機件向公流警向公司面議

向公司面議。

為警 向公司面議 接線生用具——公司代辦不另取費 機紐及撲落	佈紐。 接紐 接紐 接紐	自用電線 分機線及連接線
毎紐銀三兩。	每條銀三兩。	每機銀一兩。每線銀十兩。

六七四

所 有裝置費用……五 兩。

(附註) 用戶如不要求更換(一)電話之式樣及所裝之地位或(二)用戶屋宇上之佈綫及裝

設工 程 時方得認爲 有設 備處。

遷移價目

下列價目適用於更動位置及式樣或用戶設備形式之變更。

(一)在用戶同一 建築物內之同一屋縫內更動裝置電話之位置。

移動分佈機及其他設備其價目視所需工作而定。

(附註) 將電話上之一切設備遷移同一建築物之別一屋中或遷於另一 本文內所言同一屋即意爲任一建築物之一部份而用戶。 用 作辦公處或住宅之用者。 建築物

中。 而 須將原址電話停止應用在新址另行裝設者其所裝之每 部份 取

費 辨 法 見前。

由用戶之要求更改分機之式樣或形式者每分機收銀二兩凡欲以有表

第七十七章 電話

軌 軌 者。 自 用 則上 **汽轉接分機** 列計費辦 更換無表軌者或以無表軌之自用轉接分機。 法亦復適品 用。 至由 用戶建議。 關 於雜類機件之形 更換有表 式 及

式樣更換及佈線工程之變動等照值取費。

▲重行接綫價目

當之工 兩。 長 時 於將綫接續 間 凡 一 作 費。 割 因 斷。 不 付 而 時。 欠 重 與其 行 賬: 而 接 用 致 他 者。 割斷轉接電話而須重行接續者接續時收重接費銀 重行接綫所需之工作費用 則不 在. 此 例。 惟須由前用戶 併繳 從新要求裝設而繳 w付至於電子 話 之已 付

適

經

心服務規則

▲服務及裝機之聲請

竣 時。 面 要 水裝設後 聲請 此 種聲 電 請書卽成爲 話 即為 服 務及設 合約之一部份惟其加添部份之價目。 合約凡用戶 備。 須用 上海 欲 電 加添設備宣 話 公司之標準聲 或遷移 則根 地位。 請 書 則得 據 塡 前 明。 而 列 用 價 口 於 日表 頭 裝 置 或 内。 書

六七五

所列至少限度之訂約辦法及價目而定奪之

▲營業及住宅機價目之計算法

分別用戶之屬於營業或住宅視其應用電話之性質而定由上海電話 公司

營業其餘大多數時間作社交或家庭事件者則列入住宅用戶。 取 决之凡電話之用途大部爲營業者則列入營業用戶至於電話偶然用於接洽

▲公用電話價目

如所裝電話爲大衆而非爲用戶所僱之人均可使用者則不適用於普通用

戶而以公用電話收費。

爲計算公用電話起見本埠通話每次以五分鐘爲單位如過五分鐘而不到

十分鐘以兩個單位計算餘類推

(註) 同一屋內不得同時應用普通與公用兩種電話機

▲初次合約時期(卽至短之時期)

除經公司註明者外凡有服務及設備之初次合約時期至少爲三個月。

電話簿特別列名之合約時期至少爲六個月。

特別設備公司得要求時期較三個月更長之合約。

臨時裝用合約時期至少爲一個月。

複式 自用 轉接機。 成或自動 轉接機。 (幹綫及分機不在此內) 合約期限至少五 年。

而限於同一地位。

▲付款

裝接電話之款項於裝接完竣後概不退還

規定之價目及隨時實行之價目均須每季預付

公用電話所有每月超過規定數目之通話及無論何時所接之長途電話得隨時公用電話所有每月超過規定數目之通話及無論何時所接之長途電話得隨時

請用戶付款照隨時實行之價目計算。

▲過戶

前用戶得將 其電話讓與另一用戶如於過戶時 中間服務並未間斷祇須照

章通 知取消。 :或聲明放棄其所設電話此種過戶有下列二種辦法

第七十七章 電話

六七七

六七八

如用戶願負前戶欠款責任則可塡具新電話聲請書加蓋圖章於是賬單 卽立改其戶名向其收取前用戶及自己之費用並不自某一時期起至某

一時期止而另開分析淸賬。

設新用戶不願負擔前用戶所欠之款項者則可塡具新電話聲請書加蓋

圖章即將賬單改正而自過戶之日起算

用戶不願負擔前用戶之欠款則除非前賬付清以後公司决不能以舊號 在以上之任一辦法其舊號碼之歸與新用戶與否公司有自主之權 但新

碼歸於新用戶。

▲中止服務

公司電話之服務得由用戶於十日前用書面通知中止服務惟其費用務

必按照定價預先付清。

▲公司中止服務而停止服務須在最初時期三個月之後方可

之服 務但其間或係不 公 司 中止之如款項 如 經 所 在 地行 付任 〈 付 清。 政機關之允許。 犯規行爲改正。 |何賬款或犯其他管理設備及服務之章程公司得 或要求得於十 一再行恢復。 日前 通 知 用 戸 中 止 電

前則可

通

知

而

更改 號 碼

用 戶 無權要求號碼亦無權在某一接綫間繼續服務公司得更改號碼

綫間或二者俱更改視對於其辦事上之需要而定

註 越界樂路電話 問題自 經 市公用局交通 部電話局及 上海電話公司三方

7面會商後:

北區

卽 靶 -f. 路 以 北 已 决 定 增 費辦 法。 計 甲 種為 用 戶 大門 在 越界所 築之路 包包 括 里 弄

在內) 者每年多付洋十二元乙種則為在華界與越界築路隔絕者每年多付洋十六元。

第二節 交通部 上海電話局營業規則及價 目 華 界

上海電話除 外 人 所辦之上海 電話公司其營業區 域限於公共租 法 租界

以及 海 `電話公司爲廉今將其改裝自動機後之價目列下 ,越界築路等處外則有吾國交通部所轄之電話局因屬國有性質取費較上

第七十七章 電話

六七九

1 T
· 交換機中繼綫五機五
門一百五十。一百元十
了一百元°
門。
五十門五百元
附用話機
局機五十元

附用話機 五十門—————————————————————————————————	十門 : : : : : : : : : : : : : : : : : : :	一 i. 引。		分機十元。 模機十元	墙機(足種同)二十元裝設費——裝設費之價目列下	自裝免
五	。元。元	で元。元。元	。元。元。	元。元。元。	土 元。	光 費。

局機(裝設費)………………五元。

租費。

-租費以月計

 分機(甲乙種同)……三元
 三元

 中種用戶
 乙種用戶

分交換機中繼線。

南市閘北

江灣吳淞眞如龍華南翔浦東…十五元

附用話機。

元。元。

註

未裝自動機之龍華等處照舊。

六八二

五十二十六十二二 十二二二院	う と う こう こ				院內院外
-------------------	---	--	--	--	------

(註) 以上所述乃摘其大綱而言其詳細情形可索閱各公司所訂之章程。

第七十八章 自來水

壓力自能 龍 共租 尙 擔 水 自 術 來 之小 水。 預貯投以攀末俟其澄清方可供飲食之需光緒 蘇 以 有 太重。 汲 默州河水極汚濁隨潮水 祖界始漸行於法租界 西 黃 範圍 揭 居 現 始漸行 民 時 一殊失公益事業之本旨矣繼公共租界而 管其設備極爲完美 浦 制]可循自改設水表制以後租戶之人心不齊用水上海業主之最大頁擔厥爲自來水費昔時行包 ŽL 因 此 分佈各處下用總管 水置 其 項支出之增 手 池 續 簡 內 濾清聯 界。 便色味清醇多樂於購 加。 水漩入之海 再 初時 進而 (參閱業主須 承 以 大 取費低廉居民受益良多現則逐漸加價 接。 蔓及於 鐵 再 管。 以 水叉苦於帶有鹹 大 南 至 市 知 小寸徑不同之鉛管埋于土下以達 用。該 貯 閘北等處因當時 起者乃有法商電車 水樓。 夷攷 公司 八年公共租界外 上海 (俗 設濾 味澀滷 水制業 稱 自來水之由 之數量無定業主竟 水 自 不堪須待 池 居 來 於楊樹 水 不主於此 民之飮料多 塔) 人乃創 電燈公司之 來。 經高 人民 浦。 潮 乃自公 項 至。. 还没 以 辨 · 支 出。 召 用 度 水 自 取 無

自 來 水部行於法租界至光緒二十三年吾國人士之居於華界 (南市閘北)

亦能 明悉此 項業務之重要遂有商辦上海 内 地自來 水股份有限 公司 之設立隨

又有商辦閘北水電股份有限公司之產生至此上海居民之飮料問題乃得完全

解决焉惟以 一地之公用事業因主權喪失乃失其管理之系統而分爲公共租界

費之價目編者有慨於此爰特擇其要素附錄於後以供居斯土者之閱覽焉。 法租界南市閘北而成四部份歧而又歧各自爲政各有其營業之規則各有其

●裝設手續

●公共租界

住 戸 如欲裝設自來水須完全依照上海 自來水有限公司之規則自費裝置

水管水具待該公司查驗員認爲水管及一切附件符合該公司條規後用戶方可水管水具待該公司查驗員認爲水管及一切附件符合該公司條規後用戶方可

享有給水之權。

●法租界

住 戶 如欲接連 公司水管裝用自來水須具函與上海法商電車電燈公司自

第七十八章 自來水

六八五

來 水 部接洽俟契約訂妥後即按次裝設接管給水 (用水契約由公司印就用戶

可 向 公司索取)

註)用戶 如有 欠 総法 公董局捐項情事公司得應公董局之請拒絕供水。 `如有糾葛發生統 由

公

董 局 負 青。

開北

凡 在該 公司營業區 域 內裝置水管水具而欲接用公司自來水者。 應先向 公

及公司章程之規定繪具圖樣二份將房屋 司 取 閱章程自費招請領有上海市 公用 局 執照之水管商遵照上海 市 給 水

規

則

坐落地址及屋內擬裝水管水具等之

位 如 置樣式大小口徑 式 照裝工 竣後。 應 將 尺寸龍頭隻數 報單及用 水 契約所 ___ 塡繪淸楚送交公司認可。 列各節 逐一 塡註 明白。 親自 卽可 簽字 依 照圖 ·蓋章。

並 由 承裝之水管商加蓋圖章粘附圖樣連同保證金接水費送交公司點收塡給

收 據 爲 憑。

凡 因 建築或修理工程用水者應先開明工程種類需用時 期接 水地點檢同 第七十八章 自來水

工務局執照及工程圖樣送交公司查勘認可公司方可裝管通水其報裝訂約等

手續與前同。

南市

装設手續大致與閘北同。

▲接管費

●公共租界

上海自來水有限公司應收之接水管費如下

離公司水管不及二十呎及修路不滿六十呎者。

一时二吩管	一时管	六吩管	四吩管	濫泥
六十五兩	六十兩	五十五兩	五. 十 兩	及煤屑地面
八十兩	七十兩	六十五兩	六十一兩	小 石 塊 地
一百一十兩	一万零五兩	一百兩	九十五兩	面 柏油地面

六八七

二吋管	一吋半管
九十五兩	八十五兩
一百一十兩	一百零三兩
一百四十五兩	一百三十五兩

離公司水管不及四十呎及(或)修公路不滿一百呎者

一百九十五兩	一百三十五兩	一百二十兩	二时管
一百八十兩	一百二十五兩	一百零五兩	一叶华管
一百五十五兩	一百兩	八十兩	一时二吩管
一百五十兩	九十五兩	七十五兩	一叶管
一百四十五兩	八十五兩	六十八兩	六吩管
一百三十五兩	八十兩	六十二兩	四吩管

●法租界

由公司出費裝修但用戶對於水表以內之水管及各項水具則由用戶自費裝置 法商電車電燈公司自來水部自馬路之總水管而接至用戶水表之支管概

如有損壞等情亦由用戶自理。

由總管接水所當用之接水管及水表須估量用戶用水之多寡以規定口徑

之大小如用戶對於該項規定有所爭執當由公董局稽查處解决。

閘北

商辦閘北水電股份有限公司之修路接水費如下表

接水費一覽表

- p	(即一寸套)	二十五公里	自プロイン	(非六分音)	二十公里		(即四份等)	上三人里	水管口接水
	管工料書	收修路贴		管工料費	代收修路貼費		管工料費	收修路貼	水費銀元數 面
二九・八四	二九・〇四	0.八〇	ニナ・ナミ	二五・八三	0	二四.三七	二三・五七	〇.八〇	泥土
三〇・二四	二九·C四	1.110	ニセ・〇三	二五・八三	八〇 一・二〇 三・六〇 八・	二四·七七	二三・五七	10	(無底脚)
三二・六四	二九・〇四	三十六〇	二九・四三	二五·八三	ニ・六〇	ニ七・一七二	二三・五七	三・六〇	無底脚)
三七・〇四二	二九・〇四	八.00	三三・八三三	二五・八三	八.00	二一五七二	二三、五七	八 .00	小 方 石
三七·〇四四	二九・〇四二	八.00	二三・八三	二五·八三	八・〇〇	二・五七一	二三・五七	八.00	沙石
30・11日	九・〇		ニ七・〇三	二五·八三	1-:10	二四·七七	二三・五七	:	澆 柏 油

	1			
(卽二吋)以上五十公厘	(即二吋管)		4	(即一付半賽)四十公厘
	共	地費 〇・八〇 一・二〇 三・六〇 八・〇〇 八・〇	計四一·六三四二·〇三四四·四三四八·八三四八·八三	三四〇・八三四〇

註一二、有碎磚基彈街及煤屑路面暫照無底脚者收費附一一、柏油砂路及灌柏油路暫照澆柏油路收費

凡在越界築路兩旁之戶暫向上海自來水公司之水管上接水應用者其接

水費銀數如下

一 三 五 兩	五五两两	一	- 0 七 三 兩	一 〇 五 兩	八九兩兩	(即一时半管)
八五兩一〇〇	八八		六五兩		五五元,两	二十五公里(即六吩管)
八〇兩九	-		六一兩	六二兩	五〇兩	(即四吩管)
之一邊 之一邊	一水		之近 一 漫管	之離一水邊管	之 上 水 造 管	132 /7
沙 石 柏		- 1	柏油	煤屑		接水等面

第七十八章

自來水

	○五
(卽二吋)以上五十公厘	(即二时管)
- 另	
	九五兩
	一二〇兩
	一 () 兩
	三五兩
	四五兩
議	一九五兩

預計需用者耗水量之多寡遵照上海市給水規則之規定辦理均須事前報由公 用戶之水管水具均應自費裝置惟水管口徑之大小應以該處房屋幢數及

司派員查勘經公司審定後其水管口

徑不得私自更改。

龍頭隻數	水管口徑
	一三公厘(即四吩管)
二至四	二〇公厘(卽六吩管)
五至一〇	二五公厘(即一时管)
一至四〇	四〇公厘(即一时半管)
四一至八〇	五〇公厘(即二时管)
八一至一〇〇	八〇公厘(卽三吋管)
一〇〇以上	一〇〇公厘以上

六九一

世 公司水管口徑在三百公厘以上者謂之總水管在一百公厘以上未滿三百公厘者謂之。。

船 管用戶用水

遵 水表由公司裝設之自公司開闢之外之水管謂之受水管歸用戶自備。 以後此項水

管之保管修理更換各自負責。

用戶之受水管以何處接通公司進水管爲合宜須由公司定之每一用戶祇有一 進水管。

如 派 装消防龍頭公司認為有另裝水管之必要者接水費另加。

水費總額不 凡用戶在未設給水管之處請求敷設水管給水者如公司預算請求者所付 及特設此項水管工料等費總額百分之十二時公司得向

用 戶

全 车

收取貼費由該用戶接得通知後一次繳付之其貼費之標準除用戶需要特設大

定如下至此項水管所有權仍完全屬諸公司與繳貼費者無涉。 管外概以一百 公厘口徑計算並視該戶接水處距離 公司最近接水管之遠近規

三十公尺以內	距離公路
	數
無	用戶應貼埋設水管工料總費數額

第七十八章 自來水

六百零一公尺以上	五百零一公尺至六百公尺	四百零一公尺至五百公尺	三百零一公尺至四百公尺	二百零一公尺至三百公尺	一百五十一公尺至二百公尺	九十一公尺至一百五十公尺	六十一公尺至九十公尺	三十一公尺至六十公尺
十分之五	十分之四、五	十分之四	十分之三、五	十分之三	十分之二、五	十分之二	十分之一、五	十分之一

(註)倘請求者自願以書面保證自接水後之五年內其所付全年水費總額或此項水管全部給 水之全年總收入不少於公司特設此項水管工料等費總額百分之十二以下者則請求者

画南市

得免繳上述之貼費。

全

切費用與閘北同。

▲水表

昔年各公司之水費除數種特殊營業外用戶以爲飮料而 非藉以爲營業者。

多 係包水制自改爲按水表收費後用戶概須設置水表矣。

●公共租界

裝設水表須付押櫃金視水管尺寸大小而定其水表仍爲公司所有物如被

損壞由用戶按損失之部份賠償之

●法租界

水表係公司免費供給使用然仍歸公司所有惟用戶有保護之責公司裝設

水表之次序依訂約先後爲準

●開北

設分表或副表者須另繳表租費其表租費按水表口徑之大小分訂於後。 公司所裝水表每戶限裝一隻不取租費如用戶要求於此表給水範 圍 內添

六九四

一公厘 (即 英呎四 砂 口 徑水表每月收表租費計銀元 四角。

二十公厘 卽 英呎六! 吩 口 徑 水表。 毎 月收 表租費 計 銀元 五. 角。

二十五 公厘(即英呎 一时 口 徑 水 表。 每 月 收 表 租 費。 計 銀 元六 角。

四 + 公厘 (即英呎吋牛) 口 徑水表。 每月收 表租費計銀元 元

Τī 一十公厘 (即英呎二吋)口 徑 水表。 每月收 表租 費計銀元二元五 角。

八 十公厘(即英呎三吋)口 徑 水表。 每月收 表租 費。 計銀元三元七角

百 公厘(即英呎四吋)口 徑 水表。 每月收 表租 費計銀元 五. 元 五. 角。

百五十公厘(即英呎六吋)口徑水表每月收表租費計銀元十元

註)水表發生 本 Ħ 以 前。 一障礙不能表示其確 最近三 個 月 水 費平 ·均數收 數時除由該 取。 如 係新裝之用戶。 公司 粉表拆 巴。 檢 則 驗修 以 調 埋另 表 後 調新 個 月 麦 外是 所 用 月水 水 費 爲 費。 應照 標

水 表 毎 Ξ 年 內 由 公司 檢 驗 次。 其 動 率 快 慢。 在 百分之五 以 內 者。 認為 進 確∘ 如 用 戶 對 於 水 麦 發

生 疑 義 時。 可 函 請 公司 檢 驗º 結 果 如 仍 不 滿 意 者。 可再 呈請 公用 局 派 員 會 同 公 司復 行 較 驗。 結 果

如 逾 越 上定 之差對於用 戶上 月 至較表 時止之水費。 可予以相當之修 正。 動 率 進 確。 則 用 戶 須 擔

任較驗費銀洋五元。

第七十八章 自來水

六九五

画南市

水表之辦法與閘北同

▲水費

●公共租界

關 會所學校以及特殊之營業如浴堂熱水室等均有一定之價目自 昔年行包水制之時分有家用及非家用兩種視種類而取水費他如公共機 改行水表制

以後則視用水量數多寡而定取費之低昂嗣因用戶負擔太重起而反對乃將水

表制改爲水表包水並用制茲將最近新定水價附列于下。

 第	格	第	_	格	第	Ξ	格	第	72	格
 房租	洋	毎月最	低之價	洋	量數	咖倫		千額外量	m價 を 格 毎	洋
 二二五	二五元及以上	八元二角	角五分			000,1		七角五	分	
 一〇〇元至	元至一二五元	七元七角	角		<u>-</u>	1,000		七角		
 九〇至	一〇〇元	七元一角三分	角三分		,	000		六角四	分八	

第七十八章 自來水

八〇至九〇元	六元三角八分	10,000	六角三分八
七〇至八〇元	五元六角三分	九、五〇〇	五角九分三
六〇至七〇元	四元八角八分	九、〇〇〇	五角四分二
五〇至六〇元	四元一角三分	八五〇〇	四角八分六
四五至五〇元	三元五角六分	と、七〇〇	四角六分二
四〇至四五元	三元一角九分	₹,000	四角五分六
三五至四〇元	二元八角一分	六、三〇〇	四角四分六
三〇至三五元	二元四角四分	五、六〇〇	四角三分五
二五至三〇元	二元零六分	fi.	四角一分二
二〇至二五元	一元六角九分	四、五〇〇	三角七分六
一五至二〇元	一元三角一分	M (000	三角二分七
一〇至一五元	九角四分	三、五〇〇	二角六分八
一〇元以下者	六角	= Th C O	一角七分一

乃宅 內用者之價目自一九三三年五月一日起凡坐落裝妥水表區 域

内 各房屋均應照上開價格及辦法用水表計算之

之業主詳細 **所估各租金之平均數目分列為準但在開出每月賬單從十四天** 所 有 房 屋。 通知公司聲明有空房情形時則下 應按 T. 部 局 爲 收 納 捐 稅 用途所估之租金分列等級或 次所開之賬單可按情核 内。 如 每 按 片房屋 一部局

銀 兩 之租 金應按七 十一 兩五錢兌洋一百元之行市計算。

算。

毎 個月內所用水之量度未超過上表所列第三格者無論 ||用水多寡| 應照

第二格所列最低之價計之如用水量度超過第三格者則以超過之量數按第 四

格 所列之價 (照租金)計算之

抄錄 水表時應按相距最近之百咖倫爲準其所用量數係照以上每 子咖倫

之水價按若干百咖倫計算水費

承 担供給章程第(己)段成立合同時或在一所房子內為一個機關所佔 凡 在一 所房子內不 論 有 數個 機 關。 或數個房客。 1或數 個 用戶。 而 公司 宗業主 崩。 但

或 妥 所 但 此 水 永 其 須 項 料。 用 時。 均 表 他 機 在 關っ 品 或 未 有 域 在 裝 不能 人 内所 未 妥 居 包括 裝 住 水 **|之房屋|** 妥水表 有用 表 品 在未裝妥水 域 戶 格。 濫 内。 品 域 方 用 而 內所 可施 水 用 小表區域 卢 料 時。 有 行 要 以 用 此 求 費。 戶 甪 上 種 内。 <u>|</u>檢擇) 各 將 有 水 其 種 表。 人居住之任 水 供 如 料供給 爲 在 給 宅 水 片房 内 料 所 與 時。 何批 屋處作為 非用 用 或 者。 發或零售之店舖。 經 公司 戶 公 時。 司 之檢 對 或 職 於供 員 在 宿 未 擇 給 裝 舍

但 公司 規: 在 定。 斟 個 酌 月內。 情形。 照 所用之量度未超 Ë 列 毎 月 水表最低之價減 過 一萬 - 咖倫者 輕 時。 每 則 表每月銀洋六元二角 每 月 每 表最低之價。 Ħ. 應 照 分。

मि

照

以

下

之價

用

水

表計

算

水

二时 洋 三元 徑 表。 角二 如 毎月 分 所 半。

口

用

量度未

超

過

五

干咖倫

者。

無

論

所

用

量

度

如

每

月

銀

月

何。

下

列

时 銀 半 洋 口 元 徑 表。 八 如 角 每 七 月 分 所 半。 用 量 度。 未 超過三千咖倫 者。 無論 所 用 量度 如 何。 毎

八章 自 3,8 沈

第

半 时 全 一吋四分之一口徑表每 月所用量度未超過二千咖倫者無論所用量

度 如 何。 每月銀洋一元二角半

每 月用 度不 超 過二 十萬咖倫者。 則 毎 千 ·咖倫。 銀洋六角二分

半。

在一 處每月用度如超過二十萬咖倫不超過五十萬咖倫時其增加之量 數每

千 咖倫銀洋五角六分二厘半。

在一 處每月用 度。 如超 過五 **土十萬咖倫** 不超過七十萬咖倫時其增加 之量 數,

千咖倫 銀 洋 Ŧī. 角。

在一處每月用度如超過七十萬咖倫不超過百萬咖倫時其增加之量數每千

咖 倫。 銀洋四 角三分七厘 半。

在 咖 倫。 處 每 銀洋三角七分半。 月用 度。 如超 過 百 **I萬咖倫** 不超過二百萬 **咖倫時其增加之量數**

在 千 處每 ·咖倫。 月用度. 銀洋三角五 如超 過 一百萬咖倫不超過五百萬咖倫時其增加之量數每

在 處每月用度。 如 超過五百萬 咖倫者則其所增加之量數每千咖倫銀洋三

角

開賬時應以若干百咖倫爲標準。

▲非宅內用者

如 用 戶 用 水。 爲 非宅 內用者則按上列之價以水表計算之。

用 戶 фı 如 裝 有 自 流 并而請公司 裝設備用之水者除與公司另行 訂約 外。 其

水費以管徑之大小計算之

●法租界

公司 於水費價 目較爲簡單。 以立方尺計算每立方尺實收銀八分七釐五 毫。

如 用 水較多者公司 ĪĪ 與 用 芦訂 立特約試辦一個 月後隨即訂立長期合同。 該公

司另設公用龍頭爲貧戶使用不取水費。

計。 而 以所 用 戶 設 如 所用 水管 之水量極 口 徑之大小計之如下。 少不 能 如 所設 水管出水之最低限度者。 則不 按水

第七十八章 自來水

海
地
產
大
全

水管口徑	自來水公司應收最低月費	合用	水量
二分半至五分	级一兩正	一一去女	法立方尺、四五〇
七分半至一寸	銀一兩五錢	一七法文	法立方尺、一七五
一寸二分半至一寸五分	銀二兩正	二二法文	法立方尺、九〇〇
二寸二分半至二寸五分	銀二兩五錢	二八法立	法立方尺、六二五
三寸	銀三兩正	三四法立	立方尺、三五〇
四寸	銀五兩正	五七法立	法立方尺、二五〇
五寸	銀十兩正	一一四法立	法立方尺、五〇〇

用戶之水費分業主租戶營業零售四項價目各有不同收費手續亦異分述, ●開北

如下。

業主

凡個人住宅或置有出租房屋者依照上海市給水規則統稱爲業主其用水

七0二

設備統由業主自置照公司規定報請檢驗接水

仍 人 向業 請求公司 凡 主 出租房屋其租金 收 取っ 停 上給 但 如 因 水時而其屋 租戶 包括水費者概由業 積 欠 租 內 金過 尙 有 迎 能 業 租戶 居住者。 主不能擔員水費 主資給水之責如遇業 公司不負停水之責。 時 叫 (主或 逕向公用 其經 其 水 局 費 租

請求特許停止給水經核准後通知公司方可照辨。

數。 每 幢 凡業 收 保 主房屋裝置總水 證金銀元四元。 表計算水費者須付給保證金其數目照其房屋之幢 但在六幢以下者或爲倜 人住宅者應照所裝水表 口

徑之大小分別規定如下。

十三公厘口徑應繳保證金銀元二十四元

二十公厘口徑應繳保證金銀元三十元。

二十五公厘口徑應繳保證金銀元四十元

四十公厘口徑應繳保證金銀元五十元

五十公厘口徑應繳保證金銀元六十元

第七十八章 自來水

八十公厘口徑應繳保證金銀元二百元

一百公厘口徑應繳保證金銀元三百元。

一百五十公厘口徑應繳保證金銀元六百元。

一百五十公厘以上者面議

業主每月應付水費一律裝表計算每月由公司派員抄錄表碼一次其價目

分別訂明如下。 一年月用水在

每月用水在四五立方公尺以內者每立方公尺(卽二百二十咖倫)計銀元一

角 一分。

每月用水在四五立方公尺以上九一〇立方公尺以內者每立方公尺計銀元

九分九厘。

每 月用水在九一〇立方公尺以上者每立方公尺計銀元八分八厘

業 主房屋裝置總水表者每表每月水費最低限度以水表口徑之大小分別

訂明如下多則仍按所用水量數計算之

十三公厘口徑每月計銀元一元。

二十公厘口徑每月計銀元一元五角

二十五公厘口徑每月計銀元三元。

四十公厘口徑每月計銀元四元。

五十公厘口徑每月計銀元五元。

八十公厘口徑每月計銀元七元。

一百公厘口徑每月計銀元十元

百五十公厘口徑每月計銀元二十元

一百五十公厘口徑以上者另議之

▲租戶

其接水工料費臨時估計由租戶繳付但總弄接水工 租戶之用水設備概歸業主裝置報請公司檢驗認可後再 一料費應 由租戶報請給水 擔。

租戶之水費如係租戶自向公司報請接水者其水費由公司向租戶直接收 由業主資

七〇五

第七十八章 自來水

地 產 大 全

取 之。

同。租 報請接 水時。 其保證金按水 表 .徑之大小計算價目與上述業主之規

定 相

水 費 飛表 碼計算與業主價同。

租 戸 用 水。 每 月 水 、費最低 限 度。 除 平房單 獨 間。 每月銀元五角 外。 其餘按

照

水 表口徑之大小計算與上述業主之規定同。

▲營業用 戶

水。之 企業: 車馬車人力車行洗衣作工廠; 坊馬棚牛奶棚畜牧場養魚池; 凡 統稱為 公共娱 人力車行洗衣作工廠造 樂場 耗 水營業用戶其用· 所花廠醫院旅館酒 豆芽菜作豆腐店熟水店 !紙廠製腸廠染織 水設備概力 館飯店茶樓酒 由 用戶自費 廠製革廠冰廠 排間 (卽水爐)浴堂游泳 裝 置。 各種 報請 以及類 飲 公司 食 店醬 檢 似 驗接 池、 上 園、 述

耗 水營業用戶於報請接水時應繳之保證金按其水表口徑之大小分 別訂

如 下。

十三公厘口徑應繳保證金銀元三十元

二十公厘口徑。 應繳保證金銀元四十元。

二十五公厘口徑應繳保證金銀元六十元。

四十公厘口徑。 應繳保證金銀元八十元

五十公厘口徑應繳保證金銀元一百元。

八十公厘口徑。 應繳保證金銀元二百元。

百公厘口徑。 應繳 保證金銀元四百元。

百五十公厘口徑應繳保證金銀元八百元

百五十公厘口徑以上者另議之

水營業用戶之水費按表計算價目 如下。

耗

每月用水在九一〇立方公尺以內者每立方公尺(卽二百二十咖倫)計銀元

第七十八章 自來水

七〇七

七〇八

每 月用水在九一〇立方公尺以上至二、二七五立方公尺以內者每立方公

尺計銀元九分九厘。

每月用水在二、二七五立方公尺以上至三、一八〇立方公尺以內者每立

方公尺計銀元八分八厘

每月用水在三、一八〇立方公尺以上者另議之

耗水營業用戶每月水費最低限度依水表口徑之大小分別訂明如下多則

仍照所用水量數計算之。

十三公厘口徑每月計銀元三元

二十公厘口徑每月計銀元四元。

二十五公厘口徑每月計銀元十元

五十公厘口徑每月計銀元二十元。四十公厘口徑每月計銀元十五元。

八十公厘口徑每月計銀元四十元

百公厘口徑每月計銀元六十元。

百五十公厘口徑每月計銀元一百元

百五十公厘口徑以上者另議之

份自來水供同樣用途或以備不時之需者公司亦可給水但每月用水之最低限 耗水營業用戶如自備有自流井或其他水源之水應用而欲 公司 補助一

部

度應按其所裝水表口徑之大小照下列辦法計算之多則仍照前列耗水營業用。

戶之價目計算之

十三公厘口徑每月計銀元六元。

二十公厘口徑每月計銀元八元。

二十五公厘口徑每月計銀元二十元

四十公厘口徑每月計銀元三十元

五十公厘口徑每月計銀元四十元 八十公厘口徑每月計銀元八十元

第七十八章 自來水

七〇九

上海 地 大

百公厘口徑。 每月計銀元一百二十元

百五十公厘口徑每月計銀元二百元。

百五十公厘口徑以上者另議之

短爲三年如欲取銷此項給水契約應於期滿前一個月用書面通知公司此 此 項給水作備用或 補助之用者其給水契約之有效時期自接水之日 項給 · 起 最

水 如有關於水量或水壓不足情事公司不負責任。

後即按其所裝進水管口徑之大小分別補繳水費以償公司之損失其銀數如下。 凡營業用戶未與公司訂有契約而私自接水使用者一經公司查明證實之

十三公厘口徑應賠償水費計銀元八十元。

二十公厘 口徑應賠償水費計銀元。 一百五十元。

四十公厘 口徑應賠償水費計銀元六百元

二十五

一公厘

口 徑。

應賠償水費計銀元二百元。

五. 十公厘口徑應賠償水費計銀元九百六十元

八十公厘口徑應賠償水費計銀元一千四百元。

一百公厘口徑應賠償水費計銀元二千九百元。

一百五十公厘口徑應賠償水費計銀元四千元。

▲零售

在居民或貧民衆多之處業主或租戶尙未各自裝設水管龍頭以供應用者

公司即在其附近擇一適當地點設置零售水龍頭

公司設置零售水龍頭後卽委託該處相當之店舖爲代理人並製就三公升

與十五公升之量水器交與代理人應用。

零售水龍頭及水管水具概由公司裝置並設水表一隻以計水量之多寡每

-日派員前往抄碼與代理人結算水價。

零售水代理人應於裝表之前繳納保證金銀元三十元。

零售水價每三公升計售錢一文公司於售出水價之內抽提十分之二以爲

代理人之酬勞金。

第七十八章 自來水

註 用戶 按照上列各項類別繳存保證金惟 個個 月 7所用水費。 如 超 過 其所存保證 金之一半。

大 且 水 費 月之倍數爲標準。 未 能照付 者。即 如該用戶 由 公司 函知 並不依數 該用 戶。 照 加存 加。 公司 保 證 卽 金。 其 認 爲無 應 加 之銀 意繼 數。 續 用 卽 水。 以 得 補 暫 足水 行 費最 停 止

供 給。

此 項 保證金在停水後。 由 公司 拆囘水 表及其附件如。 無 損 壞及欠款情事。 裑 由 該 原 戶 憑

發 原 生。 據 再覚 **收**囘。 般 屆 實舖保。 時保 證 塡 金 其 原 據。 請 領 如 已遺 保 證 金證 失。 得 書。 向 公司 及 請 發 聲 保 明。 證 並 金保單 登 報 作 送交公司查 廢ο 經 ___ 星期 核。 後。 請 如 無 求 糾 付

以 後 原 據 發 現。 不 生 任 何 效 力。 倘 因 此而 致 糾 葛。 由保 人負完全 責任。 與 公司

無

渉ぃ

湿。

葛

A 私 人 住 宅。 里 弄 出 租 房 崖。 I 厰 檖 房。 及公共娛樂場 所 内。 欲 裝 設太 45 龍 頭 者。 無 論式

檢 樣 驗 П 接水。 徑 如 何。 毎 月 均 毎 須 具龍 事 先 頭。 與公司另訂 收費 鍡 元 契約。 亢。 由用 如 装設 戶 Ħ. 自費另裝 具以 ŀ. 受水管 者。 其 超 **過之具數**。 與 太 4 贈 減 頭。 半 報 收 由 公司

證

金之繳納如係前有之用戶未繳保證金者苟

不願補繳

得仍照舊章下列表租

水 費 之價目市 亦分爲業 主租戶營業及零售四 種。 與 閘 北 辨 法 完全相同 惟 保

十三公厘(即英尺四吩)口徑水表每月收租費計銀元二角

二十公厘(即英尺六吩)口徑水表每月收租費計銀元三角。

二十五公厘(卽英尺一吋) 口 徑。 水表每月收租費計銀元四角。

四十公厘(即英尺一吋牛) 口徑。 水表每月收租費計銀元五角。

八十公厘(即英尺三吋)口徑 五十公厘(即英尺二吋)口徑水表每月收租費計銀元八角 水表每月收租費計銀元

百公厘(即英尺四吋)口徑水表每月收租費計銀元二元

附用戶須知

公共租界

戶不得私自移動或連接。

用戶祇 用 可以一 枝管接水不得以多枝管銜接於公司之總管 或分開水管。

每一用戶之一枝水管不得給水與另一他屋之用。

第七十八章

自來水

七一三

七一四

押櫃之憑證不得移讓與人。

用 戶 遷移。 換新 租 戸 時。 或 用 戶 有特 別原因而 欲停止給水時。 均 須 於 十 H

前

任

通

知公司。

何 屋 內之自來水不論曾否經過公司查驗。 如發生危害情事。 子公司概 不負

責。

之方法估計之凡用戶請求檢驗水表者應付檢驗費洋五元但水表動率相差在 如 遇 水 表 不 準。 或損 壞 時。 在此 情 形 下用戶 所用 之水量。 應 由 公司 以 最 妥協

百分之五 ·以外者用1 戶 可 不 付 檢 驗 費。

●法租界

用 戶 應付之工 費 或 水價自公司 司 掛號信催索十五 ·日後用 · 戶 、尙不 照付者公

司 卽 可 斷 絕給 水若用戶 因 張情 不符願將該款寄存法領事 署。 而待 查核 者。 則 公

司不得將水關斷。

若房 屋 H 售或租戶 變動用戶 應先通知公司。 倘未 經通 知。 則自 用戶 更 换 日

起。 月之水費仍須 向 該 第 用 戶 是問。

若 遇 水 表損 壞。 而 不 能 查 出 所 用 之水量。 一當 照 上 年 同 時 期 内之日常 用 水

度數平均計算。 如其不 能 根 據上年者則以 本 年之日常用度平 ·均計算。

超 過百分之五) 用 戶 請 測 驗 水表。 則用 戶 應 付檢驗費銀二兩。 叮 不 付 檢 驗 費。 如查 出 水 表確 係損 壞。 (即表之快慢

閘 北

凡 九業主或租戶, 自備自流井以供飲用者非向公司以書面聲明嗣後停止 使

用。 业 繳存相當保證金公司 概不 給 水。

實。 無論 項行動公司得停止給 如 何。 用戶 不 得以公司 給 水並追償所受損 水轉供本戶 以外之其 失。 他用戶若經公司

證 有此

按房屋 凡 業 主 或 幢 租 數。 戶 每 與 幢 公司 每 月 未訂立 豧 繳洋 契約。 四元。 自 而 該 私行 屋 建 接 水 築 完工 使用 一之日 者。 起。 經 至查 公司 查 出 之日 明證 實

按月 累積 計 算。 豧 繳 水 費如非新近建築工程之房屋而私裝水管之時又無從證

第 七十 凣 章 自 來 水

明者每幢房屋補繳水費銀五十元。

建 築 工 程 用 水。 未 經 公司 訂約私 自接 水者。 應補償公司 水費。 八損失銀 四 百元。

用 戶 如 有損壞 公司 水 表鉛 印私開表門及移動表針等行爲者公司。 得 照私

自 接水之辦法按表徑大 小。 向 用 戶 索償損失。

起。 至 查 如 查 出 有用 之日 此。 戶 按其 在表後另裝支管接 往 万用 水最多之一月所付水 入所 用 水管內者即自該戶 價爲 標準按月-裝表接水 累 積。 計 之日

繳水費以償公司損失。

期 用 限仍 戶 · 水費。 照付除停 應按月付淸。 外。 如於接到公司賬單後二十日內尙不 預 存之保證金撥抵。 有餘發還 ·照付者。 不足追補停 再 予 水 以

後。 Ti 繳清 日 欠費。 要 不 求 **没接時** 須繳 水 即以 付 復接 水 費。 銀元 五 元。

先 先 期 行 遷 函 用 移。 知。 戶 以 如 無 致 論 因 遷移。 水表遺失被竊等事 歷 時 或停 多 寡。 止給 其 (水費) 水。 截 須於七日前 應由 至 拆 日原戶賠償 表 時 止。 通 仍 知公司按期拆表結算水費 由 原 戸繳付。 如 未 報 知 公司。 倘 而 茅

第七十八草 自來水

新 用戶如頂替前用戶之房屋而欲繼續用水者須於事前三日內會同 前 用

替。 戶 並未照章過戶者經公司查明後卽爲之更正戶名其前用戶所欠各費 携帶保證 金原據向公司聲請過戶。 並付淸所欠各費方可繼續用 水。 如 (應由 私 自 繼 頂

南市

續者預責淸償

切情形與閘北相同

Ħ 以 上所述乃摘其大綱 iffi ||言其詳細情形可索閱各公司所訂之章程。

七一七

附

錄

公共租界

上海公共租界工部局所訂房屋建築規則(譯文)

|備忘錄(Memorandum,)

本局盼屋主及請領營造執照者對於下列事項特別注意

爲防疫起見須注意一切房屋內無鼠類藏身之空穴

板或泥灰木條之隔牆均不得用之 凡廚房食品間伙食房僕役室及外屋之地板均須舖實所有空天花板空條

凡備外人居住之房屋須備有上菜室一間與膳室相連並將廚房隔離。

七一八

告 所 蠅。 房、 將擬造房屋草圖交由本局查勘員 知關於此 規定之擬造 僕役室及廁所均須裝設自關彈璜門窗 本局又望合於本規則第 一菜室內應備洗碗排水櫃禦菌濾水器木架及放置氷箱之地位上菜室廚 中 本局或· 新 屋 者 有所規定之各項 按照 本 十四條(a)款十七條十八條 規則第二條在請 (Council's Surveyer.) 檢閱俾該查勘員 上並以細 求發給造屋 孔鉛質 十九條二十條 (紗網) **一執照呈繳圖樣之前** 罩護。 使隔絕蒼 $\widehat{\mathbf{b}}$

照 局查勘員檢閱俾該員可告知關於此中本局或有所規定之各項。 本 規 叉 、擬造 則第二條請 新 屋按照洋涇浜北首上海租界地皮章程之規定須領執 求發給營造執照呈繳圖樣之前將擬造房屋之草圖交由 照者。 在 本 按

建屋規則

及華式新屋之修正建築規則業經訂定公佈以第二四〇九號佈告在案又依 皮章程之附 依 照 附 地 **令第八條甲款本局有權處罰違背任何規條者此項罰款每** 皮章程第三十條 錄 建築規 則 公共租 本局得隨時 界 (譯文) 規定關 於新屋之規則所 七--九 有 西 式 事 新 地 屋

七二0

凡違犯該項修正建築規則之任何一條者每事罰款二十五元罰鍰以後仍不照 處罰二十五元於罰鍰以後仍不照辦者計日議罰每日十元是以本局特行佈告。

辦者則日罰十元此佈。

H.S.B.Rowe, 代理書記奉命佈告

上海工部局一九二三年七月

▲定義

(一)本規則內以下所用之字句各有其確定之意義除遇有該字句之處以致上 下文或主旨不能按指定之意義解釋而發現矛盾不合外均適用之

工部局 (Council.) 意爲上海洋涇浜北首租界地皮章程內所指定上海

西人之市政參事會

新 屋。 造拆至二樓以下之任何房屋或將原非人居之房屋改造爲住宅或將原造 (New Building.)包括任何房屋建造於本規則開始實行之後或重

爲一所之住宅改爲多所之住宅或加高墻身

之外屋不論依附於正屋與否或店舖而不屬於公共或堆棧等類之房屋 住宅(Dwelling-House.)意爲房屋之爲人用作居住者或建造居住者或 擬全用爲居住者或大部份用爲居住者。 家用之房屋 (Doniestic Building.) 意為住宅或辦公大廈或附屬於住宅

爲任何公共目的而設者。 衆跳舞室公共展覽會公共集合所售票入內者或不售票可入內者或其他 學校旅館會所來館(非僅用爲設店者)戲院公共集會廳公衆音樂室公 公共房屋(Public Building.)除另有定義外意爲用作或建作或採用爲 (不論平時或偶然) 教堂小教堂或其他公衆禮拜之處或醫院工房大學

貨棧類之房屋(Building Of The Warehouse Class.) 紗廠絲廠工廠製造廠釀酒廠蒸溜所或其他類似之房屋 **意爲堆棧貨棧**

分 屋**。** 成混凝土墻完全分離者該牆之高度各處高出屋面不得少於十五吋與斜 (Compartment.) 意為房屋之一部與該屋之其餘部份用磚墻石墻

附

鍬

建築規則

公共租界(譯文)

面 或水管或如本規則第十六條所規定者外不得有開洞之處。 相較成爲直角除用爲烟肉身及裝設轉運帶(Belting)蒸氣管煤氣管

附 (註)依照本規則用防火材料建築之房屋內剖面之部份可為平橫者垂直之部份如用鋼骨

最少厚度應為五时若於二时之煤屑混凝土舖上再舖木質樓板者則最少厚度可爲四。 混 凝土 一造成 。 最少厚度當爲八吋平橫部份之樓板全用鋼骨混凝土。 1造成內無· 木料 視者。

时

溝。 者須與汚水溝或其他相同之接受器或總溝或暗溝互相接通者。 (Drain.) **意為任何一屋內之陰溝或同場地內房屋之陰溝用以排水**

總溝(Main Drain.)爲供兩所以上之房屋排水之陰溝。

(Sewer.) 爲屬於本局之陰溝或爲有潮之小溝

(Width of Road) 為車行道及人行道合計之寬度且可包括本局

馬路之引長及放寬圖中所規定之寬度在內

隔牆 (Division Wall.) 用以垂直分隔屬於同一屋主或不同一屋主之一

所。 或一所以上房屋之牆。

横 牆。 (Cross Wall.) 爲除隔墻外屋內之任何墻垣

若該墻非由地直達屋頂之起拱點者不得認爲橫墻。

墻之厚度應爲同類房屋所用同長同高之外墻或隔墻所需之厚度三分之

二但决不可少於八吋半。

任何一層上任何橫墻所開洞之總面積不得逾該層墻之直面全面積三分

之。

若橫墻支持在其上面之外墻或隔墻者該橫墻應有之厚度當如同類房屋

底 部。 所用同長同高之隔墻一式如第一章之所規定。 (Base.) 指墻而言爲墻脚上最卽近之一層

頂層(Topmost Storey.)爲房屋中最高之一層不論「部份或全部份造

在屋頂之內與否亦不論用爲或建爲或改爲起居室與否

公路 (Public Way.) 為本局所築之馬路小路或人行道。 建築規則 公共租界 (譯文)

附

錄

房屋之不動重量(Dead Load of a Building.) 為墻樓板屋頂及其他屋 遊火材料(Fire Resisting Material.)為本規則內第二章所述之任何材料。

內永久建築物之實在重量

人 (Person.) 包括團體或公會 加上重量(Superimposed Load.)為不動重量以外所有之重量

▲圖樣

擬造新屋者須將擬造房屋之完全平面圖及剖面圖送交本局審核圖樣上 廚房廁所小便處乾土防臭之廁所便所灰穴並其他一切附屬物之地位式 之比例尺不得小於一吋等於八呎應表示該屋各部之地位形式及尺寸與 樣及尺寸叉該圖須註明該屋擬用爲住宅抑或他類之建築物

街道或小路者亦須註明其寬度及地午綫該屋最低之一層及該屋內天井

呎表示該屋之地位毗隣之房屋前面馬路之寬度及地平綫倘該屋之後有。

同時須將該屋之地盤圖呈交本局此圖之比例尺不得小於一吋等於五十

或空地之地平線並每層擬載之重量等亦須註明

計算地基撑柱礎墩墻身屋骨架任重及屋中載重之其他重量時每層及屋

面 上所應覓之重量應與本規則第四章規定者相符。

圖 樣 上亦須表明該屋之陰溝擬用之尺寸深度及每一溝之斜度

圖 樣須備二份一用墨水繪於蠟布或晒印於布紙上經核准後其一留存本

之圖 樣存於建築之所在地以俟本局之查勘員或授權之助理員查閱該 本發還加蓋工程處印章卽認爲業經核准發給執照建築時須將蓋 員 E[]

等於建築時得自由 規則事項隨時須覔履行及遵守之責任。 出入查閱無論有無本局之查閱凡請領執照者對於本

▲請照單樣式及執照費

請 領建造新 屋執 照者。 可向本局查勘員 (Council's Serveyer.) 辦公處旗

(a)每屋不逾二萬立方呎者付規銀四兩。

取

特備之請照單

不收費用惟須按照下例隨繳各費

附条件 建连 集規則 公共和界(譯文)

上海地產 大全

b)每加五千立方呎或以內者加規銀 二 兩。

(c)更改業經核准之圖樣而容積不變者付規銀一兩。 (d)修改現有外墻內之舊房屋付規銀三兩。 (其他則按(a)與(b)收費)

餘則按定額。 w 收 取 半 費 e

若圖樣表明房屋連續

一貫而同一式樣者按上項規則收第一幢之費其

▲竹笆、圍籬、鷹架等

(三)新屋之高度在五十呎以內者所搭之鷹架構造台圍籬竹笆等突出公共小 遇有例外事件本局查勘員有權准許此等鷹架構造台圍籬竹笆等超出上 致墮於公路中。 述所規定之距離所有鷹架構造台圍籬竹笆等其建築必須堅固使材料不 路或馬路上不得越過三呎新屋之高度在五 十呎以上者不得越 過四呎惟

地 基等

(四)土地下有發臭味之動物或植物質或未堅實者其上不得建爲新屋之地基。

凡 須高出暈近公路起拱點三吋新屋之地板如為實舖者至少須高出小路或 擬造新屋之一切地面至少須高出人行道面三吋若無人行道之處至少

最近本局所築馬路之起拱點六吋空舖者至少須高出十二吋。

|屋址下層之地面

(五) 新屋外墻以內之全部地面概須澆以瀝青或蓋以灰漿或水泥或柏油煤屑 條所規定者堆棧等之房屋內不可用柏油煤屑混凝土。 混 凝土一層至少六吋厚(參閱第三章)瀝青混凝土之上面不得低於第四

▲營造人用之臨時披屋

(六)在接近新屋所用之臨時營造廠披屋內須備廚房及核准之廁所新屋落成 後即須拆除廚房之地板須以不滲水之材料建成斜達水道流入裝蓋之溝。 內轉入最近之暗溝或有潮之小浜中。

墙垣

(七)(a)新屋之墻須有適當避潮材料一 附 錄 建築規則 公共租界 (譯文) 層。 如瀝青或他種同類耐久不透潮濕

少六吋。 材料經本局查勘員核准者置於最低木料之下高出接近該墻之地面主

(b)新屋之墻須按照本規則或本規則第一章內所規定之材料與建造之方 法以及厚度建築之

(c)任何磚料之載重應妥爲配列務使所受之壓力不逾下列之規定

用水泥黃沙所砌之磚………每方呎三噸。

用灰沙所砌之磚…………每方呎二噸

(d)若接近外墻天溝(Gutter.)之任何部份用易燃之材料所造成者該墻

須高出該項天溝之最高部份至少一呎成爲壓簷墻 (Parapet.) 其全身

厚度至少須八吋半

(e)擬造新屋者如擬於該屋之任何一層或每層之外墻上開大於全墻面積 二分之一之空洞者須建

(一)適當之磚墩 (Piers.) 或其他不易燃火之適當支撑足以擔負其上回

之重量者及

(一) 適當之磚墩或其他關於此類之支撑建於距該屋之墻角或轉角三呎

以内者。

(f)(一)新屋之每一隔墻至少須厚八吋半如屬堆棧等類或公共之房屋其

屋至少須有十五吋之距離該項尺寸以與屋面成直角之垂直量法爲 高須與鄰近最高房屋之屋面或平屋頂或天溝有三呎之距離他種房

準或高出任何一屋面或天溝最高部份十五吋。

(二)上項規定之新屋每一隔墻與任何房屋相距在二呎以內者其上之軒

樓氣樓氣窗或其他種易燃材料之建築物最低限度須高十二吋寬十 二吋叉上述新屋之每一隔墻須較二呎以內之對面任何屋頂之任何

部份高十二吋。

(三) 依照上述之新屋每一隔墻相對任何屋面之任何部份在二呎以內者。 須高過該部份十二吋

附 鍅 建築規 則 公共租界 (譯文)

四 若屋面之屋簷突出於房屋之外且爲易燃之材料所建成者每一隔墙。

簷若爲堆棧等類或公共之房屋至少須高三呎他種房屋至少爲十五。 至少須厚入吋半並須用磚或石砌造壁肩全部突出高過該伸出之屋

时以與屋面成直角之垂直量法爲準。

g)高出任何屋面平屋頂或天溝而成一壓簷墻之每一新屋之墻須蓋以相 當之壓頂妥爲安置緊貼於該墻或用其他妥善方法庇護之俾雨水不致 沿壓簷墻流下或潮濕浸於任何墻中。

[h)凡新屋之外墻橫墻隔墻除下列各項外不許有任何壁洞或凹進之處

(一)爲家用之房屋內該項凹進處之背後墻身至少有八吋厚者公共及堆 棧房屋內該項凹進處之背後墻身至少有十二吋厚 者。

(三)如凹處之寬度不逾每層墻垣高度之半者則背後墻身可較規定者爲 (二)該項凹進處之上面建有適當之拱圈或不易燃火材料之過梁

薄。

(四)凹處之邊與任何墻角相距至少有十三吋者

▲磚柱

(八)凡四面臨空之磚柱而旁邊又無適當之支撑者其高度不得逾其最少寬度 之六倍如旁邊有適當之支撑則該項支撑間之高不得逾磚柱至少寬度之 十倍若其寬度在二十吋以內者則均須用水泥漿砌成

▲梁桁及擱栅

(九)(a)每一梁桁及擱栅無論爲木質抑或金屬物製成者每端除擱置於隔墻; 勘 或壁肩用以載任上部之重量而該種梁桁若爲木質者兩端置於隔墻之 或外墙外尚須另置於至少有四吋寬之適當磚墩 員 有 權鑒定每一 梁桁是否需要該項樓柱鉄柱 石墩木柱 圓柱支柱或 或鐵柱 磚 石 墩子、 上查

(b) 每一金屬 附 鍬 物製成之梁桁每端須留出空隙如該梁桁長在十呎或在十呎 建築規則 公共 和外 (譯文)

中

心線。

至少須有四吋。

以內者須留四 分之一吋藉爲遇熱伸長之用。

(c)接連梁桁之木料或木板不得建於各墻之內。

(d)每一梁桁或擱栅如置於隔墻中者須擱置於穩固之壓條板或磚石鉄質

之壁肩上擱入之長度至少爲墻厚之半寬度須與梁桁或擱 棚相 同。

e)木料之兩端可置於穩固之石質或鐵質之壁肩上或壓條板上或質堅玻 璃化之粗陶器上擱於墻內之長度至少爲八吋半或用其他支撑之法而

 $\widehat{\underbrace{f}}$ 若用鐵製之有背托梁盒(Beam Boxes.) 爲本局查勘員認爲滿意者 者則其背部可置於隔墻之中

心線 上。

g)任何新屋中每一墻內擱栅間之空隙須以磚料或混凝土或他種不易燃 於墻內盡 火之材料填塞之每層地板及天花板均應如此 頭處者須留充分之空隙爲流通空氣之用 做法但每一木質擱栅置

煙囱及煙道

種不 (a)若壁肩突出墻面而寬度不逾墻厚者煙囱可建於該項磚或石 如墻脚之底脚否則如不置於鐵桁上而直接安置於隔墻外墻或橫墻內 易燃火材料之壁肩上惟其他煙囪槪須建於堅固之基礎上並具有 或他

部者則須得本局查勘員之滿意方爲合格。

(b)有適當烟煤門(面積不小於四十方吋者)之烟囱及烟道可以建成任何 角度惟 成圓形所有之烟煤門須與任何木料相離至少爲十五 烟道與地平綫相斜之角度不得小於四十五度且每 时。 轉角須修

每一烟囱之口上須造一磚製或石製之拱圈在盡頭處置一可以上下搖 八吋半藉以支撐其本身之用 動之鐵條 (Bar.)或熟鐵 (Wrought Iron) 每邊造入爐墩之內至少爲

 $\widehat{\mathbf{d}}$ 關於營業 (Trade.) 廠家或旅館酒館吃食店之鐵灶火爐或烹調器所用 之烟道非經本局查勘員認爲滿意者不得建造或使用之

從安置汽鍋或熱汽引擎之地面計算若烟道之高不及二十呎者該烟道

附

鍛

建築規則

公共租界 (譯文)

不 得接通 鍋 或 熱汽引擎。

凡 新屋烟道之內部除全用避火材料或石質物料圍襯一吋厚外所有棱角

處尙須用硬磚或他種不易燃火之材料磨平並須以上等灰泥塗光。

煙道之部份在房屋以外者其地位及層數均須用耐久之記號表明於牆外。 烟道之外部作爲墻面者。 **示在** 此 例。

若烟道無至少四吋厚之磚料圍繞而砌造適宜者則不得依於隔牆或建於

其中

但

每一 烟道之上部與地平線交成之角度小於四十五度者其厚度至少應爲

八 吋 半。

- e)每一壁爐之墩子在爐門每邊之厚度至少須有十三吋。
- (f) 煙囱之前部及圍繞煙道之磚料厚度至少爲 四 时。
- g)壁爐之背部在隔牆內者其厚度至少爲八吋半其高度至少在爐底以上 十呎。

h)煙囱身。 少爲四吋高出接近之屋頂平屋頂或天溝至少爲三呎由該項屋頂平屋 (Chimney Shaft.) 或煙道須用磚料或石料造就全部厚 度至

頂或天溝與之相交綫之最高點量得

每 煙囱身之最高六皮 (Six Courses.) 須用水泥建造。

烟 他 烟 屋頂平屋頂或天溝上面之高度(自相交線最高點之平面計算)不得高 法使之堅固者則不 **囱身最小寬度之**六倍 囱 身 之磚 料或石料除熱氣引擎釀酒廠蒸溜所製造廠所用者外在接近 在此 如該烟囱身與另一不在同綫之烟囱身砌合或用 例。 過

i 烟囱空洞之前須鋪石板或他種不易燃火材料與每層樓板平齊每邊較 空洞至少須寬六吋在空洞之前部至少須寬十八吋

(j)除最下 持 之混凝土上或混凝土上面之堅實物料上。 ,物上。 或 層外每1 磚 拱上或其他不易燃火之材料上惟在最下一層可鋪於地面 層上如上述裝置之石板須完全鋪於石質或鐵質之支

附 錄 建築規則 公共租界(譯文)

七三六

- (k)壁爐或石板須全部安置於磚石或他種不易燃火之材料上連同該項材 料其在壁爐或石板頂面以下之厚度至少須厚六吋
- (一)烟囱之連同牆身或造於牆內者不得捨棄不用但經本局查勘員認爲不
- 致損礙房屋之堅固者除外木料不得置 於
- (一)任何一牆 內或烟囱內距離烟道 |空洞之内部不及十二吋者
- 烟囱空洞之下距離壁爐之上面十吋以內者。
- 者但磚面? 烟囱磚料或石料之厚度不及八吋而距離磚面或石面又在二吋以內 或石面已經粉光者不在此 例。
- m)房屋之外面不得裝設管子作爲通烟或出灰之用但裝管之處與 燃物料至少有八叶半之距離並高過屋簷至少有三呎之高度者除外。 任 何易

▲鍋爐之煙囱

一)除經 之烟囱若以磚料建造者須依照下列之規定 本局另行核准者外凡一 切引擎釀酒廠蒸溜所或製造廠所用鍋爐

小每加高十呎其寬度至少須減去二

1

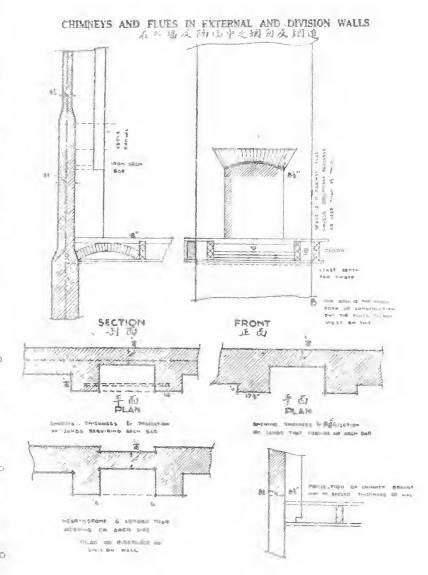
肉

須全部

用

最

桐



七三七

b)烟囱頂點。 及頂點以下十五呎之磚料至少須厚八吋半向下每加十五

至少須加厚半塊磚。

頂部 則所規定磚料之厚度以外一切頂部須建造堅固經本局查勘員認爲滿 口綫 (String Course.) 或其他與通常磚料不同者均須另行加於本規 (Cap.) 線條 (Cornice.) 墩 (Pedestal.) 勒脚 (Plinth.) 台

意者方可。

 $\widehat{\mathbf{d}}$ 烟囱之基礎須建於本局查勘員認爲滿意之混凝土或其他適當之地基

e)底脚須由底盤整齊凸出其凸出部份之寬度等於底盤四圍磚料之厚度。 底 脚 內之空隙在建築進行時即須填實。

f形。 煙囱底盤若爲方形其寬度至少應爲煙囱擬建之高度十分之一若爲圓 或多角形者則爲高度十二分之一

sa)煙囱下之內部如用火磚則與本規則所述磚料之厚度無關而爲另加者。

一者亦不互相砌合

▲屋頂

- (一二)(a)新屋之平屋頂或屋頂及新屋之屋頂上相連之軒樓氣樓氣窗天窗。 或 所核准之避火材料遮蓋之在本局查勘員之意見中若認爲有易燃性之 樓窗或在天窗中之任 述之軒樓氣樓等之任何門或門樘 隔電或他種材料者其上不得鋪蓋上述之屋面惟此條不適用於任 他種建築物其上面須以石版五片金屬物混凝土或本局 何窗框或其他橫木 (Bars.) (Door Frame.) 窗或窗膛或 查勘員 在氣 何上 隨 時
- b 鋪蓋油氈材料之諸端須裝入墻內或用他法裝置合於本局查勘員之意

見。

- c)每一 鉛皮之木料或他種核准之金屬物 凸出 或凹進之水槽爲新屋頂之一部者應以避火材料製成或具有
- 一)水槽須連接每一新屋之屋頂或平屋頂並能便利應用其剖面面積至少 附 鍬 建築 規則 公共租界 (譯文) 七三九

七四〇

相同 爲 之全部屋面之水由此流下而不致落於或冲於公路或人行道之上。 十四方吋用水落管子接連該屋之屋頂自屋頂起而至地面或與隣 .水槽相接此項管子或水槽須能輸運自該屋任何 走廊 或突出部 份 近

▲材料

三)每一新屋之屋頂樓梯及樓板須建以各種堅實材料並須視該屋之如何 用途而顧及住戶之安全由本局核准方可。

▲房屋之高度

四)(a)未經本局核准新屋 高度不得逾過八十四呎以後增高亦不得逾此限度。 房屋之前當攷慮該屋四隣之情況若該屋與一百五十呎以上寬度之永 建築上之點綴或線飾外) **久空地相連者本局當不駁斥** (除教堂 (Church.)禮拜堂(Chapel.)外) 之 在本局允准或駁斥建築超過 (除去尖塔或他種 此項規定高度

(b)房屋沿公路之任何一點 (除適當線飾外) 其高度自本局馬路線起不

得超過與該路自對面起之寬度一與一、五之比

若該馬路擬放寬者其高度以擬放寬之路綫爲準。

(c)若新屋擬建於路之轉角臨本局之路不止一路者該屋高度以其沿較寬 之路爲標準其臨較狹公路門面之長度得與沿較寬公路門面相等

(惟

不得逾八十呎)

(d)新屋之高度不得逾六十呎如用本規則第二章所規定之避火材料建造

者則除外

e)新屋之高度按照本條規則以路面量至屋頂底面 (Underside.) 爲準

|貨棧容積之限度

建造者容積不得超出二十萬立方呎。

貨棧在同一層上單間之容積不得超出十五萬立方呎

(一五)用避火材料建造之貨棧容積不得超過四十五萬立方呎用非避火材料

防火墙中之避火門及空洞

附 錄 建築規則 公共租界 (譯文)

七四二

(一六)分隔貨棧單間之隔墻中不得開有空洞此外若用不 之容積で 單間合計之容積在二十萬立方呎以上或用避火材料建造而每單間之容 **積在四十五萬立方呎以上者棧內之任何隔墻中亦不得開有空洞每單間** 宗 超出: 十五萬立方呎除下列規定外 能避 火材料建造每

a)開洞 之鐵製之框架中不得有任何木料該項避火門滑門及百葉窗須備有足 避火門滑門百葉窗關閉之彼此距離如墻身之厚度裝於有槽或挖凹綫 配及保持均須使其有效 任及合式之繫釘 (Bolts.) (Floor.) 柱墩 處須有磚石鐵質 (非生鐵者) (Jamb.) 及頂部 (Head.)並用本局核准式樣之兩扇 或他種繋緊之物並能兩面可開對於建造裝 或他種 不易燃火材料所製之樓板。

(b) 該項空洞處之面積不得逾五十六方呎寬不得逾七呎高不得逾九呎每 寬度當綜合計算之)不得逾該墻長度之一半該項開洞處在本局認爲 層上之任何墻中空洞處之寬度 (若墻中空洞不 止 一處者則各洞之

合宜加高或加寬者本局當允准之

▲安全之防備

七)公共或擬作特別用途之房屋包括墻 (Walls.)屋頂 (Roofs.) 樓板・

其他未經本規則規定材料之建築物爲用戶安全計對於該項房屋或建築 (Floors.) 走廊 (Galleries) 樓梯 (Staircases.) 及他項鋼骨混凝土或

物所擬作之特別用途當有本局核准預防危險之設備 者外不得置於任何房屋之屋頂上。 蓆棚竹質之建築物或任何種類之雙層屋頂除暫時用爲修理或改造之需

▲火警時趨避之設備

八)下列之新屋倘其高逾一層者須備有火警趨避之出路或本局核准之其 他設備俾一遇火警卽可趨避絲廠工廠儲庫紗廠製造工廠洗染廠或任何

趨避之路或其他適當之趨避設備 種類性質之房屋其內居住或僱用有三十人者在本局之意認爲該屋須有

附錄 建築規則 公共租界 (譯文)

▲太平龍頭

九)下列之新屋即絲廠工廠儲庫工房紗廠製造工廠洗染廠或任何種類性 質之房屋其內居住或僱用有三十人者本局認爲必要時須備有救火總水質之房屋其內居住或僱用有三十人者本局認爲必要時須備有救火總水 管舌門抽水用具龍頭皮帶及救火用具其隻數品質樣式及裝置之地位均 拱線止高過七十五呎者須裝置用電開動之帮浦一械或多械儲水塔一具 由 上海 工部局救火會會長核准若任何房屋其高度自路面起量至屋頂 起

或多具與上述之總水管接通其必要之隻數品質格式及裝置地位須由本

局核准

▲房屋四週之空地

- (二〇)(a)每一新建之家用房屋或公共房屋非面臨馬路者其前面須留出空 地遍達該屋全部在地面上除下列外不得有任何之建築物。
- (一)迴廊 突出部份或任何大門籬笆或墻垣高不逾九呎者 (Porticos.) 門 廊 (Porches.) 踏步 (Steps.) 或同樣性質之

- 洋台在第二層樓面之上其突出房屋正面不逾三呎者
- (三) 窗在第二層樓面之上突出屋前不逾一呎六吋並該窗之總寬度不超 出該層樓面墻身之長度五分之二者
- 四) 遮陽篷帳或綢窗距人行道之不面少於七呎六吋者。
- (五)合適之突出台口線及其他美術幾節
- 上述須留之空地當與該屋任何一墻之外面成爲直角該項空地之深度在該
- (b)若房屋彼此對向各有其主者則此三十呎爲總寬度各讓出該空地之一 屋之前或後當爲三十呎 部但空地之總寬度仍爲三十呎讓出空地合於本局意旨之義務屋主須。
- 若一屋對他屋之後背者該空地之量法應由該屋之前面量至他屋背後

天井之外墻。

負責履行。

若減 附 少如本規則所規定空地面積之處者不許改造或加建任何房屋 錄 建築規則 公共租界(譯文) 七四五

七四六

(二一)(a)每一新建之家用房屋或公共房屋之一部或全部擬作居住用者除 之大小。 本局另許外爲有光線及空氣起見其前後須連有空地該空地須如下 列

(一)若該屋之高度不逾兩層者該項空地除圍墻外不得少於該屋後背之 長度乘十呎之面積。

(二) 若該屋高度逾兩層者該項空地除圍墻外不得少於該屋後背之長度。 乘十五呎之面積

(b) 空地中之三分之二不得有任何高出地面之建築其餘三分之一可蓋便 所 (Latrines.) 遮棚 (Sheds.) 地仍須備有不小於七十五方呎總面積之場地 (Cooking Places.) 其高度由地面起不得逾九呎然無論如何該項空 僕役室 (Servants' Rooms.) 廚房

<u>c</u> 如西式房屋為華人居住者該項空地可卽作為天井或其他用途若通氣 合宜本局卽可核准。

(d)用避 許於該店號後面空地之全部上加蓋一層披屋惟該屋之頂內須能通氣 火材料建築之商店前後直通後接至少十九呎闊之弄路者。 本局 <u>[1]</u>

合宜使本局查勘員滿意

 $\stackrel{\frown}{e}$ 如設樓井 (Well.) 於二層樓面上者不得逾該項應備空地三分之 。

(f)在例外之事件中因土地之形狀或大小關係以致新屋背後不能有本規 則所規定空地之限度者本局得酌量變通辦理惟變通之辦法總以不礙

及光綫與空氣之應有途徑爲要

g) 露天走道至少寬度應爲五呎。

▲通氣

(二二)每一新建之家用房屋中最低一層之房間地板爲木質而非用 硬 木舗置

於混 凝土上者在混凝土之上擱栅之下至少須有六吋之空間 此 空間 應

全用適當之氣磚使之通氣或用他種通氣方法一切通氣洞口須圍以栅

欄使本局查勘員滿意

附 錄 建築規則 公共租界 (譯文)

面 东 **積或不止一窗各窗之總面積除去窗框**。 一新屋之住室及浴室中至少須開有一窗直接與外面空氣流通該窗之 或窗樘外至少須等於該室 地 板

面 積十分之一該窗之構造至少能半開開時且可直達窗頂

在例外之事件中業主因浴室關係對於本規則之所規定感覺非常困難者。 本局得酌量情形變通辦理。

事件 毎 者。 裝置栅欄或窗藉以時常通氣窗口之總面積至少須爲五方呎惟在例外之 本局 一新住宅內應建有食品間伙食房或儲食品之室該室內至少在一 中業主因食品間等性質之關係對於本規則之所規定感覺非常困難。 得酌量情形變通辦 理。

中。

每 新建家用房屋內之每一住室中若無壁爐須備適當之通氣方法該項

之剖 **迎**氣。 宜裝置足量之汽洞或通氣管在近天幔處至少須有五十方吋無塞住 面 面 積。

每一住室除全部份或一部份在屋頂內者外每部份自地板至天幔至少高

度須爲八呎六吋。

每一起居室全部份或一部份在任何房屋之屋頂內者自地板至天幔之高 度至少須爲八呎全部不能少於該室面積之一半。

一突出公路之建築物

(二三)(a)門鉄門下層之窗或百葉窗突出該屋界線外離公路面不及六呎六

时者不得向公路開啓

(b)一切洋台須裝置簷溝及水落管如在任何公路之上者至少須高十二呎。

並不得有三呎以外之突出

c)突出之窗裝有簷溝及水落管者可許造於離公路路面高十二呎之處突 之二該窗之任何部份突出於公路上者距最近隔墻之中心線不得在四 出公路不得逾一呎六吋該窗合計之寬度不得逾過該層墻身長度五 分

1) 壁肓台口線或他種建築物之突出者離公路路面應有八呎之高度構造 㭎 鍬 建築規則 公共租界 (譯文) 七四九

呎 以 內。

並須堅實固置於正墻內

e) 遮陽篷帳之任何一部份離人行道面不得少於七呎六吋車行道面不得

少於十五呎。

(一) 蓆簾或竹質之構造物不得高懸於公路之上。

▲陰溝

(二四) (a) 一切陰溝管子須裝置於地下者應以不滲水及不吸水之材料如石

料或水泥混凝土製成內部須完全光滑形式正確須經本局查勘員核 准。

(b)一切陰溝管子須有適當之尺寸如爲總陰溝者內直徑不得小於六吋他 種陰溝管子內直徑不得小於四吋排置時須有適當之坡度並用水泥 或

他種 爲 本局查勘員所核准之材料固結之使互相聯合而不滲水。

c)除用其他方式不能建造者外陰溝不得經過屋下若須經過屋下者當用 至少半吋厚之熟鉄管在土中亦須如下述之裝置使該陰溝頂之最高點

與該屋下層地面之距離至少等於該管全外面之直徑

在 可能時一切如此之裝置陰溝於屋下當完全成爲一直線除用至少半

时厚之熟鉄管外須全置於品佳質硬之水泥混凝土內(參閱第三章)並

遮蓋之四週至少須有六吋厚度

該項陰溝之每端須有適當通溝之方法

(d)任何陰溝所有之每一進水溝頭非爲該溝通氣而設者須裝有適當之隔

氣設備(Trap.)

e)任何陰溝之交叉處不論立放或平放不得以直角交接但每一支溝或附 **屬溝之接入另一陰溝者可與該陰溝流水之方向斜接之惟斜接之角度** 切流水溝(Gullies.) 須用本局查勘員所核准之材料及計劃建造之

不得大於六十度。

(f)陰溝管子之下依本規則第三章所載之各點應舖至少四吋厚填實之灰 漿或水泥混凝土該項灰漿或水泥混凝土應展過陰溝管子每邊至少爲 三吋陰溝管子不得在其接頭處 (Socket.) 撑 住。

附 錄 建築規則 公共租界(譯文)

(56)每一房屋之陰溝須有正確坡勢達其全部之長度如此則該接連公溝之 部份與最遠進水溝頭 (Inlet.) 方得流通。

(h)陰井當用磚或他種堅硬而不滲水之材料製成內部面積爲二呎見方並 用黃沙水泥將內部底面及四邊粉光配以足夠堅固及核准式樣之石 號示明於隣近之墻上該項陰溝之盡頭處亦須備通溝窗 蓋須與公路小路天井或地板之地面平齊若係蓋沒者則其地位須用記。 得少有一具陰溝轉彎之處亦須裝設陰井(Inspection Chamber.)之 或鉄質之蓋每隔若干距離裝置一具依照陰溝之直接長度每百呎內不 (Cleaning

Eyes.) 或陰井

(一)在未經本局授權之職員檢閱及核准前不得將陰溝遮蓋。

(三)凡陰溝之接連公溝及陰溝之任何部份須安放於公路下者須由請 出資由本局代爲做就在未接通前不得先設房屋之陰溝。

(上)每一房屋地面上之明溝須符本規則第三章內所規定之各條用水泥混

(一)一切傳水管子及每一房屋內運出之雨水或汚水之管子均須裝出於該 凝土 隔氣 有 接連一水溝由本局供給及裝置而由請照人出資。 屋之外除由明溝流入有隔氣設備之陰溝其距離至少爲十八吋或經過 ·防臭設備之陰溝或有潮之小浜或由 具式樣爲本局查勘員所核准者若該項管子經過公路之上者則須。 (或用他種不透水之材料) 築弓形剖面之導水道傾斜合式接達 本局查勘員核定之方式處理之

;

△廚房天井等之舖面

(二五) 廚房碗碟洗藏室廁所及相連之空地如後天井天井或蓄有汚水之處均 須舖面適當。 (參閱第三章內)用

a)三吋厚水泥混凝土蓋於三吋厚灰漿混凝土之上或

(b)水泥混凝土之上或用

(c)瀝青塗於混凝土上或爲本局查勘員所核准之他種不滲水及不易朽壞

之物料上。

建築規則 公共租界 (譯文)

附

錄

七五三

七五四

使光滑不滲水之舖面具有適當之斜度導入有隔氣設備之陰溝

▲廁所小便處及洗滌室

(二六)每一新屋之中須設華僕及僱員而能供二戶以上使用之廁所小便處或 洗滌室其數目及計劃須經本局查勘員之核准墻面及地板須用黃沙水泥

通之通氣洞所有開洞之處爲防蠅類之飛入起見當裝鑽孔之鉛網一切門 (參閱本規則第三章)或他種不滲水之材料粉光並須備有與外面空氣流

一切廁所須依廁所規則(第五章)建造戶須裝有彈璜俾其自能關閉

▲改造及加造

(二七)房屋之每一加造改造或爲任何其他用途而有之任何工作不論在屋內

屋外或在屋上者(除必需之修理不關及任何一外墻或隔墻之建築者外) 該項改造加造或其他工作均須依照本規則所適宜於新屋者爲要未得本

局之核准房屋或其一部不得改造或改成另一式樣爲本規則內關於房屋

第一章

牆——弁言

本章之第一及第二兩節適用於不小於八时半長之優良而堅實之磚墻或

石墻或他種硬質而不易燃火材料之墻其各層之舖法均爲平直者。

不易燃火材料所砌成之墻包圍之每一新屋之每一墻基在厚度足夠之優良混 除照本規則另行核准外每一新屋須用優良而堅實之磚石或他種硬質而

凝土上該項混凝土須搗堅每皮並不得厚於九吋突出墻脚每邊至少爲六 时。

露棚 (Open Sheds) 之高度不逾十六呎面積不逾四百方呎者可用經本

局 查勘員所核准之任何物料及任何方式建造之

用 優良而堅實之磚石或他種 硬質而不易燃火材料所砌之墻須砌合得宜。

錄 建築規則 公共租界 (譯文)

附

七五五

七五六

緊結堅固並將每層做平或

(a)用上等灰沙由上等石灰與清潔之黃沙混合而成比例應不少於一份石 灰二份黃沙或他種合宜之材料或

(b)用水泥或

(c)用黃沙水泥比例應不少於一份水泥二份半黃沙

墻高逾四十二呎者下半截須用黃沙水泥砌造。

任何新屋墻身之各部除專爲建築上之美術飾品或建造合宜之壁肩外不

得有任何之突出。

住宅之任何一牆不用上述規定之材料建造而用本章第一節及第二節所

規定之厚度或本局查勘員核准之厚度砌造者卽可認爲足夠。

若依下列規定任何新屋之任何一外墻可建爲中空墻 (Cavity Wall.)

a) 墻之內外部份被空穴分開此穴之寬度不逾三吋對於流水通氣均稱適

宜。

(b)墻之內外部份砌合堅固用有適當力度之白鐵或塗油漆之熟鐵或石器 或他種適宜材料所成之夾條(Bonding Ties.)東住此項夾條間之距

離橫不逾三呎直不逾十八吋。

(c)墻身每部份之厚度全部不少於四吋半者。

(d)中空墻之一面有合于本規則所規定厚度之一墻者

(e)中空墻用空心混凝土磚塊建造合於本規則所附鋼骨混凝土第九十

條 者。



25 to 30-ft big!.

房屋高度之量法如下。

房屋之高度及牆身之高度與長度須依下列條款而定

Leuzih ap

Above 45-14.

Length up Above 46-11

(a)(一)最高一層之高度當自該層樓板面起量至屋頂或其他蓋頂之夾條

(Tie,) 下部止若無夾條則至屋桷或其他支持物垂直高度之一 半止,

(一)自最高一層外其餘每層之高度當自該層樓板面起量至其上一層

樓板面:

止。

(b) 墻身之高度當自墻脚面起量至墻身最高之頂或三角墻 (Gable) 之牛

止。

支墻及外墻隔墻或橫墻量起厚度如本規則所定砌入支墻之中者均認爲 有支墻 (Return Walls.) 之墻當分析其墻各別之長度凡墻之長度當自 在分別計算之例。

勒脚之突出部份不得算在底部墻身厚度之內除墻身載於鋼骨混凝土之 地 基或梁桁上或得本局查勘員之同意外每墻須有墻脚分配重量於地基。

墻脚最寬部份之突出墻之每邊至少須等於在勒脚以上該墻身厚度之半 附 銤 建築規則 公共租界(譯文) 七五九

七六〇

若無勒脚則以底部(Base)爲標準

墻脚 以上者最下之一層須有二皮磚之厚度逐層收進每一層收進一 之一至墻身面或勒脚面爲止墻脚底至底部之高至少等於在勒脚以上該 凸出之層數若爲一層者墻脚之頂不可少於二皮磚之厚度若爲一層 磚之四

^墻身厚度之半若無勒脚則以底部爲標準。 毎 新屋之每一墻身與另一墻身相接造成角度者須與之砌合角間不得

墻垣及烟囱之基礎(Underpinning.)須用磚或石以水泥砌成接達舊墻

有中

空增並須建造堅實

須置在混 之全部厚度並用適當之墻脚苟欲將墻身加高其厚度亦須增加此項基礎 凝 土或他種堅硬建築物之上作為地基全部務須辦理妥善使本

局查勘員滿意

造緊貼於舊有之墻使本局查勘員滿意 未 通 知 本局查勘員之前不得將墻身加厚加厚屋墻須用磚或石以水泥砌

第一節 非公共性質及非堆棧類之房屋

外墻及分間墻之厚度不得少於下列每一事件中之規定

一)墻身之高度不逾二十五呎者厚度如下。

如墻身之長度不逾三十呎並容有房屋不逾二層耆全部高度可用八吋牛

厚之墻

如墻身之長逾三十呎並容有房屋在三層以上者頂層以下墻身厚度須爲

十三吋其上部份之厚度可改爲八吋牛

(二) 墻身之高度逾二十五呎但不逾四十呎者墻厚如下。

墻身之長度不逾二十五呎頂層以下墻身厚度應爲十三吋其上部份之厚

度可改爲八吋半

墙身之長度逾三十五呎第一層墻身之厚度當爲十七吋牛頂層以下墻身 之厚度當爲十三吋其上部份之厚度可改爲八吋半。

(三)墙身之高度逾四十五呎但不逾五十呎者墙厚如下。 建築規則 公共租界(譯文)

阴

七六二

墻身之長度不逾三十呎第一層墻身之厚度當爲十七吋半頂層以下墻身

之厚度當爲十三吋其上部之厚度可改爲八吋半。

墻身之長度逾三十呎但不逾四十五 呎第一第二兩層之厚度當爲十七时。

半其上各部份之厚度可改爲十三时。

墻身之長度逾四十五呎第一層墻身之厚度當爲二十一吋半第二層之厚 度當爲十七吋半其上各部份之厚度可改爲十三吋。

四 **墙身之高度逾五十呎但不逾六十呎者其厚度如下**

墙身之長度不逾四十五呎第一 第二兩層墻身之厚度當爲十七吋半其上

各部份之厚度可改爲十三时。

墻身長度逾四十五呎第一層墻身之厚度當爲二十一吋半第二第三層之

厚度當爲十七吋半其上各部份之厚度可改爲 十三时。

若任何一層之高度較本節所規定之厚度逾十六倍者則該層全部之每 外墻及分間墻之厚度須加該層高度中之十六分之一在該層以下之每

外墻及分間墻之厚度亦應同樣增加但此項增加之厚度當用墩子(Piers.)

安爲分配其總寬度等於墻身長度之四分之。

(六)十三吋厚度以下之墻身內容一層房屋者其高度自樓板至天幔或自樓板

至屋脊或至平頂不得逾十二呎

(七)除公共房屋及本規則內限定為堆棧類之房屋外一切房屋之墻身厚度須

第二節 公衆房屋及堆棧類之房屋

遵照本章本節所具之條規進行。

公共房屋及堆棧類房屋之外墻及隔墻底部之厚度不得少於下列每項所

規定者並無論任何部份之厚度不得少於十三吋。

(一) 墻身高度不逾二十五呎者(不論其長度)底部須厚 十三吋。

(一) 墻身高度逾二十五呎但不逾三十呎者底部之厚度須如下列。 **墙身長度不逾四十五呎者底部須厚十三吋**

墙身長度逾四十五呎者底部須厚十七吋牛

建築規則 公共租界 (譯文)

附

錄

(三) 墻身高度逾三十呎但不逾四十五呎者底部之厚度須如下列。

墙身長度不逾三十五呎者底部須厚十三吋

墻身長度逾三十五呎但不逾四十五呎者底部須厚十七吋半

墙身長度逾四十五呎底部須厚二十一吋半

(四) 墙身高度逾四十五呎但不逾五十呎者底部之厚度須如下列。 **墙身長度不逾三十呎者底部須厚十七吋半**

墙身長度逾四十五呎者底部須厚二十六吋 墙身長度逾三十呎但不逾四十五呎者底部須厚二十一吋牛。

(五) 墻身高度逾五十呎但不逾六十呎者底部之厚度須如下列。

墙身長度逾四十五呎底部須厚二十六吋墙身長度不逾四十五呎底部須厚二十一吋半

(六)墻身在頂部及頂部以下十六呎內其厚度須爲十三吋如墻身建造實心達 該墻每邊之直綫並連頂部以下十六呎者在底部與頂部以下十六呎之中

間不得少於該項厚度。

(七)公共房屋或堆棧類房屋之任何一層如墻身爲本章所規定之厚度而小於 該層高度十四分之一者該墻身之厚度須增加至該層高度十四分之一該 層以下每一外墻及隔墻之厚度亦應同樣增加但此項增加之厚度當用墩

(八)公共房屋或堆棧類之房屋之任何一墻之墻身厚度若非用上述規定之材 者卽認爲已足墻身之厚度矣。 料建造而能符合本章條款內所規定之厚度或本局查勘員可核准之厚度

子妥爲分配其總寬度等於墻身長度之四分之一

第二章 避火材料

下列爲本規則所定之避火材料

- (一)爲構造避火具及樓梯以防火患起見。
- a)磚料須用上等燒透而堅硬之磚砌成砌合得宜並塊塊黏牢。 财 建築規則 公共租界(譯文) 七六五

- 1. 用 上等灰沙由上等石灰與清潔之黃沙混合
- 2. 用 上等水泥或
- 3. 許 者 外。 用 水泥與清潔之黃沙混合除關於鋼骨混凝土及建築用鋼之規則特
- $\stackrel{\text{b}}{)}$ c)鐵鋼及銅但用爲任重桁柱子或他種建築物之時須妥爲庇護使本局查 勘員滿意。 花崗 石及他種質堅耐久適用建築之石料。
- (d)石板瓦磚及磁磚爲舖面及壁肩之用者。
- e)扁石 (Flagstones.) 用作拱圈上之樓板者惟該扁石之下面不得外露

並不得僅支撑其兩端。

 $\widehat{\mathsf{f}}$)碎磚或瓦與黃沙及沸化之石灰混合而成之混凝土或碎磚瓦石片砂礫 鋼或鐵與混凝土所成之任何一混合物 或煤屑上等水泥而成之混凝土

g

(二)為特種用途

(a)關於樓板及屋頂。

磚瓦磁磚或混凝土如本規則第三章所合成者其與鋼或鐵所結合厚度、

不得少於四吋。

b 關於屋內分間壁圍及樓梯與走廊者磚工之最少厚度約爲八吋半如爲

磁磚混凝土或他種不易燃火之材料者其厚度不得少於四吋。

(三) 其他任何材料為本局查勘員隨時核定認爲避火者。 (c)一切避火門及窗須依本局查勘員核准之材料及樣式建造之。

第三章 灰漿及混凝土之混合法

水泥一份 黄沙二份 石子三份	Ŧî.	治屋址	水泥混凝土 凝
水泥一份黄沙二份半	二十五	刷廁所之牆	黄沙水泥
成	規則條款	途	種類用

建築規則 公共租界 (譯文)

附

錄

六六七

用

其他類似用途之房屋七五工作房屋內房間七五旅舘內之臥室七五	醫院內病室七五普通寄宿所內之臥室七五收容所內房間七五	家用之房屋(非下列之一者)七〇円為全部或一部之樓面每方呎載重磅數
	他類似用途之房屋	他類似用途之房屋七 常內方房間七 作房屋內房間七

博物院一二四	書店111	拍賣間1]11	感受震動之類似樓面一五	其他類似用途之房屋一五	跳舞室一五	運動室一五	其他類似用途之房屋]]	工作場所1	雜貨商店	-公共圖書館、閱書室一一	戲院、音樂院、聚樂室	演講室或集會所	
加	四	四	$\frac{1}{1}$	\bigcap	$\frac{\pi}{2}$	\bigcap							
Kri	Kri	Pu	\cup	\cup	C,	\cup							

堆棧類房屋之每一樓面非爲上述任何用途之一用其全部或一部份

者。

樓梯、平台、及走廊

(三) 屋面上所有加上重量(包括移動重量及氷雪)應照平面計算每方呎爲

二十五磅。

屋面上風之壓力當依照第八條計算

(四) 若屋面或樓面上所有載重超出前所規定者則超出之重量當計及之 集中重量(Concentrated Load.)不得置於任何一房屋之任何一樓面上。

除有加添之建築物使該集中重量分佈於一面積(Area.)之上而該分佈

附錄 建築規則 公共租界(譯文)

七七一

七七一

之重量不逾第四章所規定該項樓面能載重之重量外

若任何一樓面上所擬載之加上重量未經本規則所規定者該項重量當計

及 之。

五 如裝有震動較輕之機器則所載之重量。富較規定者加百分之二十五若裝

置震動較重者則當加百分之五十

若因機器力而激生滾動重量者該重量須作爲固定重量較現有滾動重量

加百分之五十

板墻及他項建築物之加於樓面及屋面上者可包括於加上重量內惟該項 樓板或他項建築物之底部每方呎之重量不得越過該樓面或屋面每方呎

面 積所許載之重量較重之板墻及他項建築物須另行計及之

計算兩層以上房屋之地基柱身及墻身上所載之總重量除屋面及最高層

樓面之載重按全數計算外以下每層載重當照下列遞減之

最高層下之一層按前述規則可遞減該層樓面載重百分之五其再下一

層。 可遞減百分之十餘則依此類推每層遞減以百分之五至百分之五十

爲度以下每層樓面均須以百分之五十計算之

上述之遞減載重不准用於堆棧類之房屋。

▲風力

(八) 在一切房屋設計之時須使建築物之突出全部能安全抵禦任何方向之風

力每方呎不得少於二十磅。

切建築物或關於房屋之任何附屬物如樓塔或其他置於屋面或接近屋

面之水溝須在設計時使該建築物之突出全部每方呎不得少於能安全批

禦四十磅之風力

設計外墻之每一叚(Panel.) 能安全抵禦者在本規則風力之外。

▲墻身壓力

(九)每一外墻之每一叚能安全抗禦者每方呎所受之壓力如下。 家用之房屋......十**磅**

附 錄 建築規則 公共租界(譯文)

七七四

寧波沙石一五五磅	花崗石一六五磅	每立方呎	築材料之重量須依下表計算	(十)為計算地基柱身墩子墻身屋骨架任重及他種建築物之重	▲建築材料之載重	若加於墻身之壓力超出上項所限定者則當計及之	堆棧類房屋八十磅	公共房屋二十磅	家用之房屋二十磅	橫墻及隔墻中之每一段之能安全抵禦者每方呎所受之壓力如下。	堆棧類房屋八十磅	公共房屋二十磅	
----------	---------	------	--------------	-----------------------------	----------	-----------------------	----------	---------	----------	------------------------------	----------	---------	--

青色或紅色磚砌於黃沙水泥或

—黃灰沙中者…… ………… 1 1二磅

磚及灰漿混凝土……………——一二磅

煤屑混凝土…………………九五磅

普通水泥混凝土……………一四○磅 五〇磅

泥……………………… 110磅

其他建築材料不列於本表者須按其實在之載重核計之

第五章 廁所

(一)爲合于本規則之意義起見下列字句各有特定之用意。

糞溝(Soil Drain.)為房屋墻身外平放之總溝及其支溝。

糞管 (Soil Pipe.) 為伸出屋面之垂直管子接受有或無衞生用具之廁所 附 錄 建築規則 公共租界(譯文)

七七五

七七六

一處或多處之洩流糞之管子。

放水管(Waste—Pipe.) 爲 接受除廁所外任何衞生用具所洩流水之管

子

反虹吸管(Anti-Syphonage.) 爲任何特別之管子用以阻止存水彎管及

復返之壓力。

原有房屋(Existing Building.)為非新之房屋

(二)凡擬建造關于房屋內廁所及(或)糞池(Cesspool.)者須將擬造廁所及

(或)糞池之平面圖及剖面圖送交本局核准圖樣上之比例尺不得小於一

吋等於八呎並須示明

(a)擬建廁所一處或多處糞池一處或多處之地位

(b)凡屬於糞池一處或多處之一切糞溝糞管放水管及反虹吸管所有 之線及水平線其比例尺每吋不得小於二呎並須連同足尺詳圖

圖樣須備兩份一份須用墨水繪於蠟布紙或晒印於布紙上經核准後其

留存本局副本發還加蓋工程處印章即認爲業經核准發給執照建築時須 將蓋印之圖樣存於建築之所在地以俟本局之查勘員或授權之助理員查 閱該員等於建築時得自由出入查閱該廁所及糞池毋論有無本局之查閱。

(四)請領建造廁所及(或)糞池之執照須用本局特備之請照單可至本局查勘 員之辦公室索取不收費用。

凡請領執照者對於本規則事項隨時須預履行及遵守之責任

(五) 在洋涇浜北首上海外國租界範圍以內廁所內之排出物不准用濾積法。 Methods.)處理之 Sedimentation Of Filtration.) 亦不准用殺菌法 (Bacteriological

(六)關于華式房屋之內不許建造廁所糞池

(七)凡任何原有之廁所內新裝或已裝之衞生用具接通任何一糞管或糞溝者。 須遵照本規則之規定其所裝之衞生用具猶如新裝一式適合于本規則

(八)(a)此後關於房屋內廁所之建築至少須有一邊爲外墻 附 錄 建築規則 公共租界(譯文)

七七七

七七八

b 關 該窗之全部或一部須能開直以通外面之空氣 於 房屋 內之廁所在其一墻上須開有一窗面積不得小於四方呎

(c)在例外之事件中本局可酌量情形變通辦理

九 關於房屋內之廁所須備能容水三咖倫之積水器爲冲洗之用該積水器與 家用任何之積水器須有區別並須兩相分開其構造及裝置須使水能供給 **厠所之用除冲洗用之積水器外所有房屋中之任何一水管及厠所中衞**

之容量旋即滿齊並須裝有表示機 (Telltale.) 於屋外明顯之地位爲滿盈 用具之任何一部份二者之間不得直接聯合積水器之構造須能放出全部 生

時放水之用。

凡廁所中之衞生用具接通有適當容量之積水器專爲冲洗廁所用者須符

合上述之條例。

〇)如該項冲洗所用積水器之每一管子水皿與面盆或他項容積器所接連 之任何一部份其內直徑不得小於一吋又四分之一或用本局查勘員所核

准較大之直徑全視積水器所裝之水平線爲轉移

- 須由本局核定該項面盆或容積器之下不得建造或裝置他種類似之物 毎 二廁所 中須備有不滲水材料製成之面盆或他種容積器樣式。 與種類。
- 二)每一廁所中須備適當之衞生用具與水皿面盆或他項容積器接通流水。 體或液 以便冲洗該 體汚物。 水皿等清潔並可由其中或接近隔氣瓣中移去所有之任何固
- 〓)房屋中建造之每一廁所須備適當之糞管以便將任何固體或液體之排 連 洩 外事件中該項糞管依本局之意見當裝於屋內者則須用鉛質製成之管而 物。 有適當之鉛質接頭並裝於易見之地位。 流入糞池內該糞管須裝於墻外裝置穩固用鉛或 厚熟鐵製成若在例
- 隻若有鉛質之糞管不能不放平者該管切勿使其下 每一該項糞管須用核准之八磅鉛質尖頭釘釘牢於墻上每長十呎用三 轡。
- 五) 熟鐵管須用核准之抓鈎 附 錄 建築規則 公共租界(譯文) (Holderbats.) 裝置於該屋墻上其接頭處 七七九

(Socket.) 與墻面之間至少須有半吋淨之距離。

(一六)(a)每一糞管之裝置不得與水落管小便管或放水管相接在該項管子

之中或該項管子與水溝相接之間亦不得有任何隔氣設備。

(b)每一糞管內之直徑大小至少須有四吋除必須有彎或有角外均當

全部向上用熟鐵糞管者凡遇有丁形部份或彎轉部份時須備有核

准之清潔門(Cleaning Door.)

(c)每一糞管不論裝於屋內或屋外其爲鉛質製者之重量或爲鐵質製

者之厚度與重量均須與其長度及其內部之直徑成爲比例如下

六十九磅	五	九十二磅	五五
布上四磅	13 PT	八十碳	日耳
			南館
每六呎長度之重量(包括接頭處及桶口 接頭處之厚不得少於四分之一时)不少於	其厚不少於	十呎長度之重不少於	毎十呎」
娥			略

(d)無論如何若糞管過其長度之半僅作爲通氣用者該管之用作通氣 部份得酌減其直徑及重量並用本局核准之材料製成。 革

e)熟鐵糞管中之每一接頭之深度不得少於二吋半並須用紗線及鎔 所有熟鐵管均須同一中心 (Concentric.) 鉛填塞其漏縫及環形之空間鉛質糞管爲四吋管者其寬度不得少 於四分之一吋若爲五吋及六吋管者其寬度不得少於八分之三吋 並光滑而毫無阻礙

(亻)每一糞管須裝出屋簷之上自該管之開口一端垂直量起離任何二 十呎以內之窗之上其高度不得少於五呎藉以放出臭氣不致有碍。

g)每一糞管及糞池之構造須能抵抗每方吋二十磅之壓力而不致漏

七)若接通一根糞管之廁所不止一處則各廁所須於最高者之下裝一反虹 附 鐓 建築規則 公共租界(譯文)

七八一

隔氣設備間之接頭須隨順流方向而裝置之 Seal.)之一邊不得少於三吋亦不得多於十二吋通氣管與糞管之枝管或 備相接其相接之點離隔氣設備之最高部份及在接近糞管水塞 該項反虹吸管各部份之內直徑不得小於二吋並須與糞管枝管或隔氣設 吸管以作通氣之用其高點與糞管之頂同或與最高之廁所上之糞管相接。 (Water

八)反虹吸管須用鉛質或熟鐵質製成裝置於房屋之外但於例外事件中本。 局 認爲合理者得變通辦理。

九)不論裝於屋內或屋外之每一通氣管其構造應如下列規定若爲鉛管其 者其構造則以反虹吸管視爲糞管 重量每十二呎長不得少於四十五磅若爲鐵管其厚度不得少於十六分之 三吋而其重量每六呎長不得少於二十五磅凡接頭之關於該項反虹吸管

(一〇)每一糞管及任何反虹吸管之開口一端須備有頂蓋其樣式由本局查勘

一)鉛質隔氣設備或管子與鐵質糞管或糞池間之接頭處當插入銅質或他

備或管子接通 種摻合金屬質之套管並用紗線及鎔鉛填塞其漏縫若該項鉛質之隔 一鐵質之糞管而用同樣適當及有效方法者卽認爲勝任矣。 氣

(二二)若須用石質或半玻璃化質之隔氣設備或管子接連鉛質之糞管或接連 金屬質之接頭將該項石質或半玻璃化質之隔氣設備或管子插於其 質之糞管或放水管相接用同樣適當及有效之方法者卽認爲勝任矣。 接者當用金屬質之接頭若該項石質或半玻璃質之隔氣設備或管子 用上等水泥妥爲接縫凡該項接頭須與鉛質之糞管放水管或隔氣設備相 與糞池接通之放水管或隔氣設備者其間當具有銅質或鉛質或他種 與鉛 機合

(IIII)(a)關於房屋所裝置之每一糞池爲便於洗清起見其式樣與地位。 到 達便利移去該項糞池所有之容積時不得經過任何房屋。

(b)關於房屋所裝置之每 水管子內直徑爲 、四吋裝以所核准之青銅白鐵挖成之接合節與頂 一糞池須備有鐵質或他種金屬質之正 直吸

七八三

附

錄

建築規則

公共租界

(釋文)

七八四

蓋該項糞池除造於八呎寬糞車易達之地位外須備有不漏氣之吸。

收管及上述之接合節直徑爲四吋裝接於該項糞車能達之最近地

點該管之長不得逾一百呎須備有相當之淸潔眼(Cleaning Eye.)

或檢查門 (Inspection Door.)

c)關於房屋所建之每一糞池須用鋼骨混凝土或他種爲本局查勘員 所核准之永不透水材料建造之

(d)關於房屋糞池其深度在公路地平線之下不得超過八呎並須建有 曲線之底或循序之坡勢不少於十分之一通至積糞坑 (Sump.) 該

項糞池內部之轉角處均須修圓。

或權信 三處或以下之廁所蓄水箱之容積。 寫字間 商店會 e)關於房屋中所建之每一 旅館 六十立方呎 六十立方呎 一糞池其建造須合於下列規定之最小容量 三處以上每加一處之容積。 十二立方呎 十五立方呎

住宅或 住宅類 者

六十立方 吹

二十 立方 呎

工廠

至少之容積爲二百七十立方呎。

百以上每加一人當加容積三立方呎廠內僱用之人數或住於廠內之人數。 在

f)關於房屋之每一糞池須備有雙套密閉進人洞蓋。 (Manhole Co-

ver.)其式樣須經本局查勘員核准為該糞池通氣起見須用與其

連

接之管或糞池通氣並須與糞管或糞溝相接

(一四)房屋或因建築或因改造關係致糞池成爲不需用者該溝之業主當使該 (g)每一糞池之建造不得用陰溝或任何公溝或其他出路接通之法

糞池中之糞物除淸該糞池之地板墻身頂部及所接通之各種管子能移 者均須移去之將該糞池及其未移去之墻身用上等混凝土或適當之清潔

乾土磚煤屑或他種淸潔之材料塡塞之上面再蓋六吋厚之上等混凝土一

建築規則 公共租界 (譯文) (二五)任何房屋之業主當梗屋中廁所糞池及附件之靈驗並維持其修理。

七八五

七八六

三大 切不可令廁所內之容積外溢或浸塞。 任何房屋中之住戶當使屋中之廁所完全清潔時加冲洗使與衞生無碍。

●關於 戲院等之特別規則

本規則適用於一切戲院公共集合之房屋房間等嗣後建造爲開演戲劇或 音樂或類似之他種公共娛樂之用者 電影之用者亦適用於一切公共集合之房屋房間等嗣後建爲 公共跳舞

本規則 內所指 「該項房屋」係指上項性質之任何一種房屋須領執照者

而言。

屋址之四週界址

擬建造該項房屋之任何一種 質及本人對於該項事業利益關係之程度該項請求書連同地形圖 交在圖上當表明該屋之地位對於隣近任何房屋在表演時之情形以及與。 者須用書 面 向 本局請求述明擬建房屋之性 同時呈

接近公路之關係比例尺每吋不得小於二十呎。

若 本局 認 爲該 項請 求 書 中之屋址適當即 可發給建築該屋之執照。 (須依

照西式新屋及後開之一切規則辦理)

惟 本局 有全權或允許或駁斥該項請求書中所述之建築

爲 遵 照本特別規則第九條之規定若必須加 添 小路者即用私路 亦可通 融。

該 者除依照第四條之規定外不得與隣近房屋之門或他種開洞處往來並不 項小路歸該項房屋之業主管理其寬度不得少於十呎倘寬不及二 一十呎

得俯視該項小路之任何部份

該 項房屋不得 建造於其他任何房屋之下或其頂上。

除得本局之同意外該項房屋內有戲台及用佈景或用開演電影者不得建 於其 他任何房屋之下或頂上其內亦不得有宿舍但依據第五條規定者則

除 外。

▲墻身中或屋面上之窗洞

今 建築規則 公共租界 (譯文)

附

(四)除建造一磚墻依照西式新屋所規定之墻身厚度介于該項房屋與其鄰屋 外不得在 之間其高度離該項房屋之墻身中或屋面上所有窗洞之頂至少有六呎者 他屋十呎以內開有窗洞於墻身中或屋面上若本局

之建築或材料之間

距離

要時同樣之墻須建造於該項房屋之任何一窗洞與鄰屋之任何一不避火

認

爲 必

▲墻 身

(五) 該項房屋須用磚石或本局查勘員核准之其他材料所造成之外墻或隔墻 之 包圍之(參閱西式新屋規則第一章第二節)若該項房屋僅爲其他房屋 易於傳火入該項房屋之故也 查勘員核准該項房屋之任 部份者須用避火材料所砌成之隔墻與其他部份隔離。 何部份亦不得俯視其他隣近部份蓋本局 式樣應· 由 以其 本局

樓板 (Floors.) 層級 (Tiers.)

(六)在該項房屋之全部座位處之樓板層級及屋頂均須用避火材料構造。

閱第二章第二節

£ 除該項房屋面臨公路而公路之最少寬度在五十呎以上者外奏樂處後之 及每 斜 座位 (Pit.) 之地面以上包括邊廂在內不得有兩層級以上之座位每級之 度與地面相交之角度亦不得超過三十五度在第一層級座位下之地板。 其 唳。 他層級與其上天幔間之高度平均不得少於十二呎直量之高度

奏樂處後座位及正廳座位之地平面。

最

少為

+

在該項房屋之全部奏樂處後之座位之地板或無該項座位卽正 最低部份之地板較最近公路頂部之地平線不得低於十二吋。 一廳座位之

進口及太平門

九 除正門或其他進口外如該項房屋內每一層級或每一層所容之人數不滿 加二百五十人或以內者須添備太平門一處該項太平門之寬度在兩墻身 五百人者須備 不在同 地點之太平門二 一處如人數在 五百人以上者 每增

附

鑅

建築規則

公共租界

(譯文)

七八九

兩扇門開時任何一點之距離不得少於五呎每一層級或每一層之太平

門二處須彼此遠離通至不同之天井或公路之中

如每一層或每一層級所容之人數在三百人以內者除正門或其他進口外

須備四呎寬之太平門二處若任何一層分爲數部而各部交通不能自由往

來者則各部份須備有如上規定之太平門直通過道在任何一層上如建有。

包廂 層或每一層級或每一層級之一部份所容之人數當顧及立觀之地位與坐。 者則每 一包廂至少須有太平門一處直通過道計算該項房屋之每一

下之面積

太平門之設置須自每一層或每一層級之各部具有出路直通天井或公路

▲走廊之建築及寬度

〇)凡該項房屋中之每一穿堂 (Lobby.)走廊 (Corridor.) 走道 (Passage.) 當用避 火材料建築之(參閱第二章第二節)其最狹點須有太平門規則

內所規定之寬度

▲斜坡面 (Incline.)

一)於可能之處當造斜坡面以代踏步惟走廊走道或通道所用斜度當由本

局查勘員核准。

▲凹進之處(Receses.)及墻角(Corners.)

二)在樓板五呎以內走廊或走道之墻身中不得有凹凸部份而在此高度內。

所有之墙角均須修圓。

▲門堂 (Vestibules.)

二)除正門進口外該項房屋內當備有門堂通至不滿三層之層級或樓層

該項層級或樓層分作二部份或數部份者) 如不滿三部份者得與一處門

堂接通。

所有門口或走道由門堂達至天井或公路者其總寬度至少須較太平門規

則內所規定通至該項門堂之太平門大三分之一

▲大衣室

附 錄 建築規則 公共租界 (譯文)

七九二

四)該項房 屋 中之走廊不得用作大衣室備有大衣室之處須使用者不 ·妨及

任何太平門或走路之進出

▲售票處

五) 售票處之所在須不妨及任何太平門或走路之進出。

▲樓梯

六)該項房屋中任何層級或其一部份如所容之人數不逾三百者爲聽衆所 用之樓梯最狹部份不得少於四呎容人之數在三百以上者不得少於五 此項樓梯踏步平台均須用避火材料建築之(參閱第二章第一及第二兩 呎。

梯級。 每一梯階不得多逾十五步亦不得少於四步

節)踏步之寬度至少爲十二时踢板之高度至多爲六吋並不得有斜形之

該項 踏步之梯 階須妥爲支撑並與本局查勘員之意旨符合。

位爲平台之用在兩梯階間之平台其深度至少須與樓梯寬度相等。 如 爲 砜 **「梯階以上每階有十五步無轉彎之樓梯者須有至少四分之一之地**

所有平台之建築須使本局查勘員滿意

踏步及平台之兩邊須備繼續不斷之扶手以堅實金屬之托翅

裝置於墻上惟該項扶手不得有三吋以外之突出

梯階 **囘轉處之小柱頭** (Newel.) **墻須砌成螺旋形使扶手轉彎處不致突**

出於平台之上

距 均須修圓煤氣燈或電燈之裝置高出踏步或平台不得少於六呎九吋。 **「離地板五呎以內該項樓梯之墻身不得有凹凸部份同樣高度內之墻角**

▲太平門及內部之門戶.

七)該項房屋內之一切門戶用爲公共太平門者須備有兩扇並均能向外開 啓通至天井或公路一切內部之門戶於開時須不妨及任。 台及平台大於門之寬度而 或平台踏步梯階之上或其下不得開有門洞 者須用自動閂式樣及地位須由本局核准若該項太平門用爲進。 介於踏 步與門 口之間 惟備有三呎寬厚之正方形平 者 則可。 |何通道走道樓梯 所有太平門用 門

建築規則 公共租界(譯文)

附

錄

七九三

七九四

口 者。 則 可裝槓杆。 (Lever.) 或他物裝於核准之地位一切門戶及入屋之

大門均須兩面可開並朝內開時可靠墻鎖住

除上述外一切鎖閂鎖門閂或其他於太平門有碍之物均不得裝於任何門 大門或欄栅之上。

▲太平門等之標明

八)該項房屋中之一切太平門及其他門戶或洞口用爲公共太平門者須用 門亦 太平門」及「非太平門」之字樣(若屋中容有華人觀衆者上項標明須 **六吋字樣標明之使本局查勘員滿意此項標明如屬可能當漆於該** 中英文並用) 口 上在樓板面之上其高度至少爲六呎九吋爲觀衆所能望見之處非太平。 須照太平門上格式標明非太平門使本局查勘員滿意用燈光照亮「 門 或 洞

▲ 圏圍 (Enclosures.)

九)除本局認爲必要或戲院中以作游走廊(Foyer.) 或通堂之用途外該

項房屋內不得有圈圍作爲公共聚樂觀劇外之用途

▲走道

(一〇)於座位分開之處須備有走道計量每排座位自走道起不得有逾過: 呎之座位該項走道長不過二十呎者不得狹於三呎六吋在走道 永久或爲暫時均不得裝有矮門門閂栅欄或他種妨碍走道之物。 上不論爲 十二

▲座位

寬度不得狹於一呎六吋若爲有背或有擱臂者其深度不得淺於二呎四吋一)在該項房屋內全部之座位如爲無背或無擱臂者其深度不得淺於二呎 寬度不得狹於一呎八吋無論何式座位在前面椅背與後面座位之前部須 有不少於一呎深之空地位。

▲椅

(二二)在該項房屋內之座位如非裝於地板上者須以直板釘牢一排不得少於 四 [椅亦不得多於十二椅 附 錄 建築規則 公共 八租界 (譯文) 七九五

▲戲台(Stage.)及其前部之墻(Proscenium Wall.)

(二三)在該項房屋中建有戲台者當砌戲台前部之墻與觀劇處隔開。 別 角並往下直達台下之堅實地基 三吋並砌出屋面之上至少爲三呎此等高度之量法與屋面之斜度成爲直 規則另有規定者外)該項墻身當用堅實磚料砌就其厚度不得少於十 (除本特

於西式新屋規則內所定之隔墻而砌出屋面如本規則所定者得以除外 戲台須與該屋中之其他部份隔開但有本特別規則內規定之墻其厚度等

▲石口 (Proscenium Opening)

(二四)除台口及戲台兩對面開洞外在戲台前部之墻中不得有二處以上之開

洞該項開洞之面積不得逾過二十一方呎

在戲台與該項房屋任何其他部份之間為進出之洞口不得有超出二十一 方呎之面積該項每一洞口處須備有爲本局所核准之避火門及門堂子戲 台前部之墻中所開有之洞口最低部份不得較戲台地板面高出三呎

▲台口之裝飾物

(二五)台前開洞處所有之一切裝飾物須用避火材料建築之。

▲台上太平門

(一六)戲台上當另闢太平門直通天井或公路。

▲台上燈光

(二七) 戲台上祇准用電燈但備用之煤汽燈亦須裝置。

▲台前之戲幕

(二八)台前須備避火材料製之戲幕爲垂下之用該項式樣構造及齒輪聯動機 之裝置暨射水於幕面之設備均須由本局核准。

▲台頂

(二九)台上之空間須有足夠之高度使一切佈景及避火之戲幕可上升至台口

之頂直而不 捲。

肿

錄

台頂當不用避火材料或重料建造並在其後部開有一洞或數洞洞之底部 建築規則 公共租界 (譯文) 七九七

須等於戲台面積十分之一

該項開洞處須蓋玻璃厚不逾十二分之一吋者下面當用細鉛絲網保護之 此項開洞處之遮蓋物須能在割斷或燒斷一根繩時卽可全開此項繩索之 中當插保險鏈節。 有適當之通氣蓋。 (Link.) 該項繩索之地位須由本局核准台頂上亦須裝 (Exhaust Cowls.)

▲邊台

(二〇)該項房屋之邊台地板須用避火材料建築之(參閱第二章第二節)使本

局查勘員滿意

邊台及鉄杠(Gridiron.) 須用避火材料建成適當之出路使本局滿意

▲化裝室

本局 規定之避火材料建造並須接另一太平門直通天井或公路化裝室區內之 者屬可能化裝室須設于另一房屋內或用隔墻與該項房屋隔開僅留 所核准之過道化裝室及通至該處之樓梯均須用如第二章第 節所 爲

樂班人等之用小便處爲男性所用此項設備須使本局查勘員滿意 員滿意在戲台下不得設有化裝室須分備足用之廁所爲男女演員 太平門祇可裝用自動門閂每一化裝室須與外面之空氣流通使本局查勘 及凑音

▲衞生器具設備

(IIII)該項房屋內每一公用部份以及職員所用部份須分備男女足用之廁所。 及男子小便處使本局查勘員滿意。

所之裝置及構造須使本局之查勘員滿意地面須以水泥或他種適宜之材 料舖之依照第三章所規定之各條辦理。 該 小便處須裝置每人單用之尿斗並備有足用之器具使有充分之水量用於 小便處之各部份該項用具須與自來水接通時常 通 水有效此項大小便

▲作場佈景間等

與該項房屋相連之作場佈景間及儲藏室等須用不少於八吋半厚之磚 彼此隔開其地位由本局核定

附 錄 建築規則 公共租界 (譯文)

七九九

八〇〇

該項墻身中之開洞處須裝設避火門。

作場等處之地板及天幔須用避 火材料建築之(參閱第二章第二節)

一切該項房間須能通氣使本局查勘員滿意

▲兩種燈光(Duplicate Lighting)

一四)該項房屋中之全部須有電燈及煤汽燈之兩種設備供給戲台上與觀劇 **走廊樓梯之間須備有二個以上之煤汽燈地位由本局核定此外尙須備有** 場走廊走道等處當各自分開在奏樂處後之座位及每一其上層級 與一 切

二個以上之煤汽燈裝於戲台及太平門處

化裝室區 內須由戲台及觀劇場兩處供給電光及煤汽燈光俾偶一。 失效時。

該部份不致黑暗無光。

道、 一太平門以及其他各處須用相當之煤汽燈光裝設之位置由本局核定 項房屋 內每部份主要之燈光當用電燈惟邊台處化裝室觀劇場走廊走

▲煤汽燈光

(三五) 墻上突出之煤汽管均須裝以托茲觀衆可及之煤汽燈龍頭須以玻璃罩

保護之煤汽燈龍頭在不避火材料三呎以內者當裝有不易燃火材料之燈

單台前之脚燈須用鉄絲罩保護之

該項房屋之外部當備有關閉龍頭地位由本局核定俾必要時可將煤氣關

電影院內之地燈

住。

(土六) 擬演電影或同等表演須備有地燈裝於座位之兩端使觀衆在開演時間

可照亮所有之踏步此項裝置須使本局滿意

▲電影院內觀劇場中之燈

(二七) 觀劇場內每 光全關時觀衆得見座位之排數及走道 一部份當照有足亮之紅色燈或他種核准之燈俾在主要燈

▲燈光之管理

(三八) 該項房屋 附 內須備有管理觀劇場走廊樓梯及太平門等處燈光之總機關。 建築規則 公共租界 (譯文) 八〇一

海 產大全

裝置於接近正進口較爲便利之地位使本局滿意。

一通氣

(三九)該項房屋之各部須充分通氣使本局查勘員滿意。

切擬開之氣洞當詳細註明於呈交本局核准之圖樣內。

觀劇場內之出氣洞若本局查勘員認爲必要須裝設電扇

▲天窗之玻璃

(四〇)該項房屋內之天窗及屋面窗如爲易於破碎者須於其下裝置細眼鉄絲

壁爐或火爐

回 一)該項房屋中觀劇場或戲台之任何一部不許建造壁爐如其 裝置明火爐者須以堅實而網眼不大於一吋半之鉄絲護攔全部保圍之使 (他任何 一部

本局 查勘員滿意

水汀

(四二) 該項房屋須用本局可以核准之方法生有水汀生水汀之方法及其位置,

均須詳載呈交本局核准之圖樣內

水汀間

該項房屋中之水汀間須用磚或混凝土之墻及混凝土之天幔與該項房屋

隔 離。 (參閱第二章第一節及第二節) 水汀間之進口須自該項房屋之外

部進出。

▲戲台之臨時擴大

(四三) 若因開演

任何劇本須將戲台臨時擴大於觀劇場之內者該擴大之建築

及每一部份須由本局查勘員核准。

電話

(四四)每一戲院及其他領照開設公共娛樂場所如爲本局認爲必要者須與中

ber of Points.) 須由救火會長官决定裝費及電話費須歸租戶自理。 央救火會接通報警電話此項電話裝置之地位及屋內指示之數目(Num-

附 錄 建築規則 公共租界 (譯文)

地 產 大 全

> 八〇 四

太 平龍

四五)該項房屋內須備有與自來水廠總管接通之救火總管抽水機太平龍頭。

其數目與 地位須經本局核定。

救 火帶及抽 水機

每 一救火龍頭須備有足用之皮帶及零件式樣應如本局救火會所用者手

搖 抽 水機及其他小模型救火具亦須照本局所示配齊。

電影 放 映室

(四六) 若屬可能電影放映室當設於觀劇場之外此室之墻身天幔地板須全用

避 火材料建築之(參閱第二章第一節及第二節)其厚度不得 少於四

此室之高度自地板至天幔不得少於八呎裝設一機者其深度與寬度不得 小於六呎見方裝設兩機者其深度與寬度不得小於六呎乘八呎之面

此室之進口不得自觀劇場開入亦不得使觀劇場內可遙見須裝兩扇自關

避火門可自向外開啓在兩扇之間須有充分深度之小室將之隔開俾司機

者在未開一扇之時將另一扇關閉此室前部墻身之開洞每一 機不得開有

兩個以上之洞。

該項洞口處須裝有自動關閉小門其材料及構造須經本局核准。

此項室內須備與外面空氣之出入口二處每小時至少能換氣十次

此室內除司機者所坐之鐵椅外不准有任何種類之凳桌不論暫時或永久

之存放

必經此室之管子電線須密封妥當使本局查勘員滿意

此室之門洞口及接縫處之構造須能阻止該室中之烟不散入該項房屋之

任何部份。

此室之内祇可用電燈

●旅館普通寄宿舍及公寓之特別規則

本規則適用於此後建築旅館普通寄宿舍及公寓爲開放公共之用者。 附 錄 建築規則 公共租界(譯文) 八〇五

八〇六

本 規則內所用之「該項房屋」 即爲上述任何一種性質之房屋

▲旅館之定義

室或咖啡室或二者俱備且於第一層之上有十五間以上之臥室或十五人以上。 毎一 房屋或其一部將欲或作爲供給居住或旅客膳宿之用並容有公共餐

之設備者是爲旅館

▲普通寄宿舍之定義

任何房屋或其一部租借作爲寄宿或房間之任何 一部出租任何人入內寄

宿者是爲普通寄宿舍

▲公寓之定義

層上容有二家以上之租戶惟廳堂樓梯或其他一部份公用者是爲公寓 任 何房屋或其一部將欲或作爲租借三個以上之家庭爲住宅之用或任何

▲樓板

該項房屋或其一部份如在他項房屋之上(除寫字間或住宅外)其樓板須

樓梯

造之(參閱第二章第一節)其數目及式樣須依照本局認爲合宜之意旨爲斷。 該項房屋之樓梯無論在屋之內外除僅爲業務而用者外須以避火材料建

電梯間

當至少高出屋面三呎與該項屋面斜度量成直角一切劉電梯之開洞處當以避 之(以水泥砌就)或用其他避火材料爲本局查勘員所核准者在避火材料所 建成之房屋內該項電梯間之墻身厚度不得少於四吋在無論 火門保護之(第二章第二節)使本局滿意 該項房屋中之電梯除在繞梯之樓井中外須以不少於八吋半厚之磚墻圍 如何情形中該墻

堅固之鐵絲網保護但不可用鉛絲玻璃。 料面積至少爲井口平面之四分之三玻璃之厚度不可逾八分之一吋下面當用 電梯間之屋面須用避火材料建造之上面天窗天窗之架亦須建以避火材

附 錄 建築規則 公共租界 (譯文)

太平龍 頭

該 項房屋中當備有救火總管活塞抽水機太平龍頭皮帶及小模型之救火

用 具其數目性質格式及裝置地位須由本局。 上海救火會之長官核准若該項房

或多具及蓄水箱一個或數個該項必須接用之消防設備其數目物質格式地位屋自路項量至屋面之起拱點高逾七十五呎者應添裝用電開動之抽水機一具

均須本局核定之

▲太平門之標明

該項房屋中之太平門及其他用作太平門之一切門洞須漆以六吋大字樣

顯明之使本局查勘員滿意並須備有太平燈

建築

該項房屋內如容有五十人以上之設備而高逾三層者須用避火材料建築

之(第二章)

指示圖

該項房屋每層之平面圖如表明太平門之所在當繪製明顯其比例尺不得

小於一吋作八呎懸於每層顯明之地位由本局核定之

▲特種旅館普通寄宿舍及公庽

普通旅館寄宿舍及公庽在第一層以上爲至少十五人而設備者當備有爲

寄宿人安全之出路此項設備當依照本局認爲合宜之意旨爲斷。

●鋼骨混凝土之規則

第一節 總綱

)本規則內所謂之「鋼骨混凝土」係用鋼條與混凝土互相結合使鋼條 在

凝 土中能(a)足以抵抗一切直接引力(b)輔助抵抗剪力(C)在必要時

輔助抵抗壓力

(一)凡鋼骨混凝土建築中之重量與力由每層全用鋼骨混凝土構架或一 鋼骨混 附 凝土之構架而其他部份由隔墻或橫墻傳之於基礎者均適用於本 錄 建築規則 公共租界 (譯文) 八〇九 部用

規 則。

(三)鋼骨混凝土構架及貧載是項構架之隔墻或橫墻均須能穩妥而單獨載任

四 鋼骨混凝土構架間之一切樓板及樓梯(並其圍墻)須全用避火材料建築 構架及隔墻或橫墻上按照後列條款計算之全部不動重量與活 動 重

並架置於避 火材料建造之支撑(Supports) 上

五 鋼骨之任何一部份不得作爲通電流之用

凡建造鋼骨混凝土新屋。 作者須依照一九一七年公佈西式新屋規則呈繳本局查勘員所需之通知 或在 應用本規則條款下進行 加造改造或他項工

內容並擬載重力之計算書一份與擬用之材料說明等若所呈繳之各件並

書及附件如下(a)如係建造新屋須附平面圖及剖面圖詳細示明構造之

須如上述呈繳平面圖剖面圖計算書及材料說明等而是項建築仍須遵照 不十分詳細者則呈件人更須按情形之需要另行呈繳本局查勘員 :細之平面圖剖面圖計算書等(b)如係進行改造加造或他項工程者亦 切 更

本局建築規則所有一切之規定

第二節關於本規則用途之條款

▲野力

(七)計算樑或樓板上之彎力須用有效跨度。

(八)不連續之樑或樓板其有效跨度為支撑該樑之墩子柱子或墻身直面間之

距離。 加以樑或樓板在支撑點之有效深度或爲該樑二端必須擱置面 中點

之距離無論何一可擇較小者

(九)連續或兩端固定之樑或樓板其有效跨度爲用以支撑之樑墩子柱子或墻

身等中點間之距離或爲其淨跨度加以該樑或樓板之有效深度無論 何

可擇較小者。

〇)凡樑或樓板之兩端被指爲固定者其兩端必須堅接於其他部份之建築。

而 使其 在 任何重量或力之變化下常得維持該樑兩端 原有之中立面

樑或樓板任何剖面應具之彎力須爲該部份因受任何重量而致之最大 附 鍛 建築規則 公共租界 (譯文)

二)凡四邊有支撑之樓板設其長度較寬度大不逾一倍半雙面均用鋼筋成

直角互相增力者則此樓板之總抵力等於具同長及同寬跨度二樓板用單

面鋼筋增力時所有抵力之和。

長寬二跨度每方呎之安全重量W當照下式支配

$$Wl = \frac{b4}{l4 + b4}$$

 $Wb = l\overline{4 + b}\overline{1}$

式中之

に模板

で長度

b=樓板之寬度

II)連續樑或樓板之兩極端除用有相當方法使能覓擔在該支撑處因固定 性而發生之內力者外不得稱之爲固定 若長度較寬度大逾一倍半者則該項樓板之長跨度方向不得作有支撑論。

四)連續樑支撑處上面之彎力不得因該支撑面積平行於樑上之寬度而減

五) 設集中重量加於佈有傳力鋼筋之樓板則該集中重量可及之寬度等於

樓板跨度之半加集中重量之寬度。

六)凡在本規則所未詳之一切載重情形下計算樑或樓板之彎力時須不出

安全界限爲度。

七)連續樑或樓板應於其每切斷面設計使其能負擔在四個跨度以內任何

載重情形下之最大彎力。

(一八)凡確定樑之跨度與深度之比率應用樑之有效深度。

(一九)有效深度之量法係由受壓力之混凝土上邊至受引力之鋼筋中心止。

(二〇)樑之跨度與有效深度之比率須不逾以下兩個比率之較小者。

20× 本規則十二條中之引力 質在之最大引力

成20× 年規則廿一條中之壓力 實在之最大壓力

附 錄 建築規則 公共租界 (譯文)

八一四

(二一)安全力

除第四節 (柱)另行規定外在混凝土中可許用之安全抵力不得逾過下列

之規定。 直接壓力...... 剪力……………………… 混凝土及兩端彎成鈎形鋼條間之附力………每方吋一百磅 樑及樓板最邊之彎曲壓力……………………每方吋六百磅每方吋六百磅 …每方时六十磅 無

上等混凝土用百分之十四份水量和成者則其直接壓力可等於斷力 上項之安全力乃根據本規則第一百十五條至一百二十一條者若爲

之四分之一若用百分之八份水量和成者可等於斷力之五分之一

(二二)在鋼筋中可許用之安全抵力不得逾過下列之規定

縦長鋼筋及鋼綿中之引力	壓力	網筋中之抵力符合網鐵工程之規則
18,000	鋼筋附近混凝土中壓力之十五倍	年方时磅數

(二三) 在任何部份中連和力之和不得逾於最大許用之安全力。

(二四)本規則中「連和力」之名稱爲因於任何一種原因或多種原因生有一 一切

力 之和。

鋼及混凝土頁載任何連和力均不得超出許用之最大安全力。

(二五) 在計算時如攷慮溫度之變遷及混凝土之收縮量則混凝土及鋼之安全 者可加百分之十五若攷慮溫度與收縮量二項者當加百分之三十五。 力可較本規則第二十一條及第二十二條所述者加大僅攷慮溫度之變遷

就建築期內平均溫度而言須攷慮之溫度差當爲華氏 + 68度 收縮量之變遷可認爲等於華氏六十度之溫度差或爲○・○○○二五之 附 建築規則 公共租界 (譯文) 八一五

直線縮度。

(二六)能受引力或壓力之每部份當設計及分派之使能抵每種力之最 大限度。

(二七)鋼骨混凝土中或其間之一切接合當設計及安置使其所受之力在本規

則所許可限度以內。

(二八) 若在任何混凝土剖面中所計得之剪力較大於許用剪力時 則全部剪

應由引力鋼筋之彎起部份及鋼絡頁擔

(三〇)一切頁引力之鋼條其兩端須彎成鈎形具有妥善之彎脚。 (二九)計算混凝土所擔負直剪力時應用之剖面其深度當爲樑之彎力臂長。

(三一)鋼條之彎鈎最好須爲コ.形其彎曲部份之半徑至少當等於鋼條直徑之

一倍。

(三二) 在混凝土中鋼條能具附力之長度應自鈎之起彎處起沿鋼條量之。

(IIIII)鋼筋鋼絡等除如第三十條及第四十七條所規定者外均應有足量長度 使其所具附力在許用限度以

三四 凡計算鋼條對於附力應具之長度時設其竹節凹凸與下列二項相符者。

則 、此鋼條之周圍可沿凸出之面量得之

a)鋼條之竹節中到中距離不踰該鋼條凹部直徑之二倍。

,b)該鋼條竹節之凸出高度至少須爲鋼條凹部直徑之十分之 。

「伸縮率比例」係鋼與混凝土之安全伸縮率比例之名稱

(三六)鋼料對於引力或壓力所有之安全伸縮率爲每方吋三千萬磅 (三七)混凝土與鋼之伸縮率比列規定等於十五。

第三節 樑

(三八) 「樑」包括任何樑橫樑過樑懸臂樑或任何類似之部份載任橫過重量

(四〇)樑中所用之其他一切鋼筋其直徑或厚度不得小於八分之一吋(三九)樑中所用之縱長鋼條其最小直徑或厚度不得小於四分之一吋。

(四一) 樑內之鋼條除接頭處或交點處直接橫切者外橫趾至少一吋直距至少

附

鍅

建築規則

公共租界 (譯文)

上海地產大全

叶 华。

(四二)樑內引力鋼條間之距離不得大於六吋。

(四三) 在樑內用爲紮束鋼條之鉄絲不得認爲鋼筋。

一壓力鋼筋

《四四)如在樑中置有壓力鋼筋而符合下列二項情形時則樑之橫剖面之面積

可視爲增加等於此壓力鋼條剖面積之十五倍。 (a)壓力鋼筋之直面及側面均用鋼條繫結而直面繫結鋼絡 (Ancho-

rs)之深度至少須等於重力臂長

b)緊結鋼絡之中距不得小於樑之壓力剖面之最小一邊及不小於該 項鋼絡用料直徑之十二倍

(四五) 壓力鋼筋之總面積不得少於混凝土剖面受壓力面積之百分之點八或

多 少於百分之五。

(四六) 凡受壓力之混凝土四週有鋼絡包圍者則此項混凝土之作用與柱子同

而在絡以外之混凝土不得用以抵抗任何壓力。

剪力鍋筋

(四七) 依照第二十八條所有一切頁剪力之鋼筋等須

(a)依照剪力之分佈排置地位但在樑任何部份之剪力鋼筋其中距不

得逾於樑之彎力臂長。

(b)自引力鋼筋之中心至少展達至受壓力混凝土中壓力之中心

·c)繞過引力鋼筋之下或用他法與引力鋼筋緊繫。

(d)如引力鋼筋然兩端彎成鈎形或具妥善之彎脚

(四八)引力鍋筋斜穿樑之中立面(參閱第二十八條)並經深度等於彎力臂長

者可用作剪力鋼筋

,四九)若符合第四十四條及第四十六條之規定剪力鋼筋可認爲該條中所述

之繋結鋼絡。

(五〇) 長方形之樑其跨度逾其剖面最小寬度十八倍者須用相當固繫以防橫 附 錄 建築規則 公共租界 (譯文)

曲。

(五一),樑之末端可使放展藉增抵力。

(五二)若在建築設計中對於鋼筋混凝土內備有托架受載重量如懸臂樑然者。 應置備足量鋼筋貧載是項重力。

(五三) 樓板有效深度當由建築混凝土受壓力之邊而至引力鋼條之中心

(五四)在樓板內主要鋼條之最小直徑或厚度不得小於四分之一吋

(五六)在樓板內之鍋條除接頭或交點處直接橫切者外其中距至少須有一 (五五)一切樓板內之網眼鋼筋其鋼料之直徑或厚度至少須爲十分之一吋 时。

(五七)一切網眼鋼筋其眼之大小須能使混凝土中之粗料易於通過

(五八)在樓板內引力鋼條之最大距離不得逾十吋並不得逾該樓板有效深度

之兩倍。

(五九)若樓板祇單面用引力鋼筋則與此引力鋼筋成直角之方向須分佈壓鉄。

此項壓鉄相距不得逾十二吋並不得逾該樓板有效深度之四倍其總剖面

積至少須有該樓板有效橫剖面面積之百分之點零八。

(六〇)樓板內用作紮來鋼條之鉄絲不得認爲鍋筋。

(六一)鋼骨混凝土建築中受橫切重量而生之彎力須用本規則第六十二條至

刊內之公式核計之以上所述之公式均根據下列之假定 六十七條之公式或中國工程學會鋼骨混凝土委員會(一九一四年)

年

(a)一切引力由鋼條載頁之

c)混凝土引力之伸縮率假定等於該材料壓力之伸縮率。

(b) 在任何部份發生之抵抗力與由該部份至中立軸之距離成正比例。

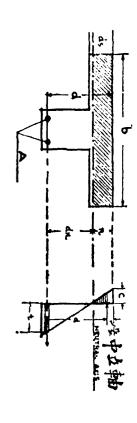
(d)在安全力之限度以內混凝土之伸縮力不變

e)抵抗力之圖形爲一直線。

f)混凝土及鋼條間之附力足以使此二者互相接合。

建築規則 公共租界 (譯文)

樑及樓板所用之符號



(六二) A=引力鋼條之面積以方吋計。 a=抵抗彎力之臂長以吋計。

B-外加載重及重力之彎力。

c=受壓力部份混凝土極邊之許用安全壓力以每方吋若干磅計 b=長方形樑之寬度以吋計或丁字式樑頂邊之寬度以吋計。

ds=樓板之總深度以吋計。

d=樑或樓板之有效深度卽係自混凝土受壓力部份之極邊至引力鋼 條中心點之距離

臣c 一混凝土在壓力中之伸縮率。

Es = 鋼條在引力或壓力中之伸縮率。

樑或樓板有效跨度之長

nEc 伸縮率比例(參閱第三十五條)

 $n1 = \frac{n}{d} =$ 中立軸之比例:n1d = n

= 自樓板或樑受壓力混凝土之極邊至中心軸之距離以吋計

Z

pc = 引力鋼條之百分率=100r.

Rc = 樑內按照許用安全壓力核計之抵抗彎力

Rt = 樑內按照許用安全引力核計之抵抗引力

r=A於 bd 之比率即 r=A及A=rbd.

s1 = 樓板深度比率=

鋼筋許用之安全引力以每方吋若干磅計

11 = 在鋼條中之引力與受彎曲混凝土極邊上壓力之比率=m(元1) 附 錄 建築規則 公共租界(譯文) 八二三

X 重量或安全重量。

♡ = 方程式中之限制數 R=Qbd®

樑及樓板

(六三) 計算丁字形樑之抵抗彎力其頂邊之寬度不得超出

(a)丁字形樑有效跨度三分之一。

(b)丁字形樑脚中心間之距離。

(c)最薄部份樓板厚度之十二倍

(六四) 7 形樑頂邊之寬度不得超過丁字形樑所用之半

(六五)樓板之一部用爲丁字樑之一部時樓板中橫過該樑之鍋條須經用作丁

字形樑部份樓板之全寬度

(六六)如樓板樑及丁字形之樑祇用引力鋼筋而丁形梁中立軸在樓板之內卽 丁字形樑中之: 小於

(a)中立軸之地位用下列之程式可得

$$n1 = \sqrt{(m^2r^2 + 2mr) - mr}, \quad \text{fix}$$

$$n = [\sqrt{(m^2)^2 + 2mr}) - mr]d$$

(b)混凝土中之平均壓力當爲 ^c

(c)抵抗彎力之臂長可自下式得之

$$a=d-\frac{n}{3}$$
, of

$$a = d\left(1 - \frac{n_1}{3}\right) \mathbf{p} \mathbf{k}$$

如係丁字形樑約爲

$$a = d - \frac{ds}{3}$$

附 鏼

(d)每橫剖面之引伸抵抗彎力至少須等於該剖面之彎力可用下列之方程

式 得 之。

$$\frac{\mathbf{R}}{t} = t\mathbf{A} \left(d - \frac{n}{3} \right) \mathbf{g}$$

$$\frac{\mathbf{R}}{t} = t\mathbf{A}d\left(1 - \frac{n_1}{3}\right)$$
 或

$$R_{t} = trbd^{2} \left(1 - \frac{n_{1}}{3}\right)$$

$$\underset{t}{\mathbf{R}} = Qbd^2 \mathbf{X} + \mathbf{Z}Q = r \left(\frac{1 - n_1}{3} \right)$$

(e)每横剖面之壓縮抵抗彎力至少須等於該剖面之彎力可用下列之方程

式得之。

$$R_{c} = \frac{c}{2} bn \left(1 - \frac{n}{3} \right)$$
 或

$$\frac{R}{c} = \frac{cbd^2}{2} n_1 \left(1 - \frac{n^1}{3} \right)$$

$$R = Qbd^2$$
 式中之 = $Q \cdot \frac{c}{2} \cdot n_1 \left(1 - \frac{n}{3}\right)$

$$\frac{s^2}{m(1-s_1)}$$

(a)中立軸之地位可自下式得之

$$n_1 = \frac{s_1^2 + 2mr}{2(s_1 + mr)}$$

(b)平均壓力不可多於

$$c\left[1-\frac{s_1}{2n_1}\right]$$
o

$$\frac{cmr(2-s_1)}{s_1^2+2mr}$$

(c)抵抗彎力之臂長=a

附 錄 建築規則 公共租界 (譯文)

式中之a=d $\left\{1-\frac{s_1}{3}\left(\frac{3n_1-2s_1}{2n_1-s_1}\right)\right\}$ 或

 $u = d \begin{cases} s_1^3 + 4mrs_1^2 - 12mrs_1 + 12mr \end{cases}$ $6mr(2-s_1)$

或約為

a = d - $\frac{ds}{2}$

(d)每橫剖面之引伸抵抗彎力至少須等於該剖面之彎力可自下列方程式

得 之。

R = tAa,或

 $R = tbd^{2} \langle s_{1} + 4mrs_{1}^{2} - 12mrs_{1} + 12mr \rangle$ $6m(2-s_1)$

八二八

 $Q = t \left\{ \frac{s_1^3 + 4mrs_1^2 - 12mrs_1 + 12mr}{6m(2 - s_1)} \right\}$

(e)每橫剖面之壓縮抵抗彎力至少須等於該剖面之彎力可用下列方程式

$$\frac{\mathbf{R}}{c} = c \left\{ 1 - \frac{s_1}{2n_1} \right\} b d_s a \quad \mathbf{E}$$

$$\frac{\mathbf{R}}{c} = c b d_s d \left\{ \frac{s_1^3 + mrs_1^2 - 12mrs_1 + 12m}{6(s_1^2 + mr)} \right\}$$

或
$$rac{R}{c}=Qbd^2W$$
here

$$Q = cs_1 \begin{cases} \frac{s_1^3 + 4mrs_1^2 - 12mrs_1 + 12mr}{6(s_1^2 + 2mr)} \end{cases}$$

徐 建築規則 公共租界 (譯文)

附

八二九

(六八) 在一切柱子樑及樓板等之圖樣上須附註備載之重量。

第四節 柱子

(六九)本規則中所用[柱子]之名稱係指任何一種之柱子支柱撑柱大柱或任

何其他受壓力之物。

(七〇) 柱之長度應自側面之支撑間量計不涉及任何向外展開之工作

(七一)有效直徑應自最外垂直鋼條之外面量計

(七二)若柱子所受重量之中心與其中軸相合並在下列情形之下者可不攷慮

其 側面之彎力。

a)長度與最小有效直徑之比率不逾二十倍者。

(b)混凝土所受之力不超出該柱子許有之安全力者。

(c)柱子之兩端安置於建築物之其他部份而有充分之穩固使能於兩端保

持其中軸原有之地位及方向者

(七二) 一切柱子須備有縱直及橫絡之鋼條

(七四)横絡鋼條(卽箍)或爲直線形或爲曲線形

曲 線形鋼條須有螺旋形之捲圈非連接而成之圓箍。

(七五)縱直鋼條之直徑不得小於半吋亦不得大於二吋。

(七六)横絡鋼條之最小直徑不得小於十六分之三吋其間之距離不得大於縱

(七七)任何柱子內縱直鋼條之總剖面積不得少於混凝土有效剖面面積百分 直鋼條最小直徑之十二倍亦不得大於混凝土有效橫剖面最小寬度之半

之一亦不得大於百分之六

(七八)橫絡鋼條(箍)之體積不得小於該箍圈以內體積百分之點五亦不得大

於百分之三

(七九)柱子之縱直鋼條祇得在樓板面或其他側面支撑處啣接

(八〇)在柱之兩端等於有效直徑一倍半之長度內橫絡鋼條間之距離。 不得逾

該項直徑之四分之一

▲柱子支柱及其他受壓力物之符號

八二

柱子之有效面積即橫絡鋼條(箍)所圍之面積自箍之內邊量計之

Ab =横絡鋼條每條之剖面積

Av =縱直鋼條之面積。

許用之直接壓力(參閱第二十二條)

Į 箍形係數視箍之形式而定(參閱第八十三條內附表) 有效直徑(參閱第七十一條)

柱子面積 [A+(m-1)Av] 對於其中軸之離心半軸

柱子因箍圍合適而可許增加之安全壓力

柱子之實在長度如第七十條所規定者

111 伸縮率比例— Fs

依照第七十二條之規定在柱子上許可之壓力或載重

在任何長度之柱子內箍或橫絡鋼條之體積與箍圍以內柱體之百

分率比例 = 100Vb

Pb = 箍或橫絡鋼條間之距離。

距離係數視箍或橫絡鋼條之相距而定(參閱第八十三條內附表)

Vb =在任何長度之柱子內箍或橫絡鍋條之體積與箍圍以內柱體之比

例(參閱第八十二及八十三條)

(八二) 兩端固定之柱子其橫圍鍋條以內混凝土所受之力不得超出

· — 在柱中用多於最少限度箍圍時之直接壓力。 · — 在柱子中用最少限度箍圍時之直接壓力。

i = c(1 + fsVb)

横圍鋼條之體積與箍圍以內柱體之比例可自下列方程式得之

$$Vb = \frac{i - c}{cfs}$$

在圓柱或方柱中之數量可直接量計或用下式得之

ハミニ

 $Vb = \frac{4Ab}{d\,\mathrm{p}b}$

(八三)表示/s.數量之表

横圍鋼條或箍之形式	箍形が係數	柱箍間之距離(巡爲單位)	距離。係數	fs之數量
螺旋的(圖中爲曲線)	- ,	〇、二、山或少	= -	= 1
螺旋的(圖中爲曲線)	7,0	O'iild.	四四	
螺旋的(圖中爲曲線)	7,0	O'Ed.	一六	一六
	○ H i.	0'11d.	= -	一六
	C, H.	ं।।।d.	二旦	
直線的	ं म	O'医d.	一六	八

條)

(八五) 在第七十二條之情形下柱子上許受之重量或壓力可自下列方程式求

(八四) 縱直鋼條中之安全力不得逾混凝土中之安全力 n 倍 (參閱第二十一

得之

八三四

 $\mathbf{P} = c[\mathbf{A} + (m-1)\mathbf{A}v]$

柱中用多於最少限度之箍圍者。

$$P = i[A + (m-1)Av]$$

(八六)柱子實在長度對於有效直徑之比率大於二十者許用之安全力&可自

下列公式得之。

$$k = \frac{c}{1 + 0.0001 \left(\frac{l}{g}\right)^2}$$

式中之 c= 依照第二十一條中許用之安全壓力。

1 = 柱子之實在長度以吋計

9 = 横剖面面積之最小離心半徑

部份所受各力之和不得超出第二十一及二十二條所規定許用之安全力。

(八七)若柱子之受偏側載重及(或)不合第七十二條 a 及 c 二項者則任何一

(八八)若爲拱圈或其他類似之建築物則其任何一部份所受各力之和不得超 附 錄 建築規則 公共租界 (譯文) 八三五

八三六

出第二十一條及二十二條所規定許用之安全力。

第五節格

(八九)不動重量及活動重量之在屋內或在屋上用連貫之鋼骨混凝土柱子樑 拱圈或: 他種依本規則設計建築物傳力於墻基者則該項柱子間之鋼骨混

者可用不少於四吋之任何厚度。

土外圍墻如係依照本規則設計建築而藉抵當載頁之任何重量及壓力

凝

(九○) 若任何一墻或墻之一部份擬支持垂直重量或抵側面壓力者須有充足 之厚度務使其所受之力不得逾如前節所規定計算柱子樑或其他建築物

各項之限度

允 一)若鍋骨混凝土柱子及樑間所有外墻之若干部份係用磚石 A. 何情形中外墻或外墻之一部份非用鋼骨混凝土之建築支持者則該 係依照本規則第九十條建造者則該部份之厚度不得少於八吋半但於 或 水泥

墻

或該外墻之一

部份之厚度不得少於一九一六年公佈之西式新屋規則

該項外墻部份若用空心凝土塊建築者則

a)該項任何一塊之總厚度包括任何洞口之寬度在內不得少於八吋 半任何洞旁之一部其厚度不得少於二吋。

b)兩端及任何內部間隔至少一吋厚。

(c)任何一邊或一端或內部間隔之任何一部份其淨跨度不得大於該

(d)材料之總厚度由與墻面成直角之方向量計至少須爲六吋。 項部份最小厚度之四倍

在合一九一六年公佈之西式新屋規則下所許可之減少厚度已如前述 但若支持外墻或外墻一部份之鋼骨混凝土構架不按照一九一六年公

佈西式新屋規則爲確定墻身厚度所規定之高度及長度內者則該外墻

(九二)一切墻身及外面所蓋之材料須與鋼骨混凝土柱子樑樓板及其他鋼骨 或外墻之一部不得少於該章所定之厚度

附

建築規則

公共租界(譯文)

混凝土部份接連妥固。

(九三)依照本規則用鋼骨混凝土所建之隔墻須合規定之厚度但任何一 部份

之厚度不得少於八吋。

(九四)若在鋼骨混凝土所建成之房屋與依照一九一六年公佈西式新房規則

所建築之堆棧類房屋或鋼架房屋間之隔墻其任何部份之厚度不得少於

十三吋。

(九五)凡一切磚工石工及水泥工程須用照一九一六年公佈西式新屋規則內

第三章規定之水泥漿砌之

但分間壁或他種之磚工非用爲貧載重量及壓力者可依照一九一六年公

佈西式新屋規則內第三章之規定用灰漿砌之

第六節 地基

(九六)地基下泥土載重力每方呎不得超出一千七百磅。

(九七)地基內無鋼筋混凝土之載重力每方呎不得超過十五噸此項混凝土須

如第一百二十一條及一百二十二條之所規定

第七節 保護

(九八)護層(Cover.) 須自混凝土之外面算至鋼筋之外面。

(九九)柱子內任何垂直鋼條之護層不得薄於一吋半亦不得薄於該項垂直鋼

條之直徑。

〇〇) 樑內任何一 縱長鋼條之護層不得薄於一吋亦不得薄於該項縱長鋼

條之直徑。

(一〇一)樓板內任何引力壓力剪力或其他鋼筋之護層不得薄於半吋亦不得 薄於該項被覆護鋼條之直徑。

(一〇二)其他建築物中任何鋼條之護層不得薄於一吋亦不得薄於被覆護之

鋼條之直徑。

第八節 材料

一水泥

錄 建築規則 公共租界 (譯文)

附

八三九

(一〇三)所用之水泥須爲有慢乾性之上等水泥並符合工部局常時適用之條

(一〇四)水泥之積量以重量計之每九十磅作爲等於一立方呎。

▲沙

〇五)沙須清潔而含有堅硬之水晶細粒不得含有泥質或任何動植物質或。

瀝青質。

一 O六) 凡沙須能經過八分之一吋淨之正方網 眼。

一〇七)量配材料之前當將沙與粗料分開

粗料

〇八)粗料爲混凝土中除水泥沙及水外之一切成分。

(氧〇九)粗料包括清潔河沙石或光石子(Pitballast.)或硬石如花崗石雪花 不迸發石或其他堅固耐久適用之材料不得含有泥質或任何動植物質或

瀝青質。

- (一一〇)下列之材料不得與沙或粗料混合成爲混凝土。
- a)煤渣包括炭渣灰焦煤屑廚爐灰或 礦渣 及其 他類似之材料。

炭渣銅渣鉄工廠鉄屑鉄渣及其他

類似之材料。

b)鎔鉄爐

- c)硫酸鹽包括石膏粉及其他類似之材料。
- d)石灰石鎂質之石灰石大理石 及其他炭酸鈣。
- e)鹽。
- (一一一)凡一切沙石如非完全清潔均須洗淨
- 一二)最大粗料須能經過一吋淨方之網眼並能不漏過八分之一吋淨 眼最大粗料。 可依工作性質而 小於以上所規定者
- | 三) 粗料得在 至一百零二條之規定不得大於鋼筋間或鋼筋與木殼間之距離。 可用之大小限度內隨意變更其 大小。 ·但須 依照第九 十八條
- 一四)粗料如爲多孔質者與他物混合之前須全浸濕。

附 鍬 混 建築規 凝 + 則 公共 租界

(譯文)

- 一五)爲確定 塊加以試驗該項立方塊須置於空氣之中計二十八日首十日中每日撒。 混凝土之抵力起見當用每邊至少長廿糎之立方混凝土塊十 水
- 二次於二十八日中之平均溫度應介於華氏五十五至六十五度之間
- (一一七)做樑柱子及墻時所灌下之混凝土每層之厚度在未搗實前不得逾四 一六)三項材料須乾拌透徹後方可加水拌合並遵照第一一四條之規定
- 一八)在混凝土方混合之後未收水之先須卽堅實灌於模型之內使其在所 用之成分下得有最佳之密度
- 一九)在鋼骨混凝土中沙之成分不得在水泥成分兩倍以上粗料之成分不 得在沙之成分兩倍以上若用機器混合其拌和時間不得少於一分鐘若用 人工混合則水泥之成分須加百分之二十。
- 抗壓力每方吋不得少於二千磅若用水百分之八者則不得少於二千五百 加 無 鋼筋混凝土用百分之十四之水混合者在二十八日後其最

(一二一)地基所用無鋼筋混凝土中沙之成分不得在水泥成分二倍半以上粗

料之成分不得在沙之成分二倍以上

(一二二)該項混凝土在二十八日後其最大之抵抗壓力每方吋不得少於一千

五百磅。

鋼

二二)一切金屬增力物應爲鋼質裝設時隨時須遵守關於建築用鋼之規則

(一二四)一切鋼條上之浮面及銹皮須於放混凝土之前卽行擦淨。

(一二五)任何引力鍋筋不得用鎔接之鍋 條。

(一二六)爲監查工程起見營造人或監工人須供給本局查勘員關於建築中所 用材料之相當證明若屬必要須加試 驗。

二七)任何鋼筋其兩端彎鉤之半徑不得小於該鋼條直徑之二倍其他彎曲

之半徑不得小於該鐲條直徑之五倍凡五吩以上直徑之鐲條其末端彎鉤。

附 錄 建築規則 公共租界 (譯文)

八四三

八四四

不可用冷彎法

第九節 試 驗

二八)在鋼骨混凝土工程完成四十五日後之任何建築時期內若發現弱點 照辦若試驗後顯明工作不合則該不合部份須遵章重行建築。 或不合致必須于該項建築之任何部份加以試驗者則營造人成監工人須

二九)兩端固定而受均勻載重及在許用安全力下之樑若其許用跨度爲 效深度之二十倍其垂度不得逾該跨度六百分之一凡樑具有其他跨度與 深度之比率及在他種載重及支撑情形上者其垂度與上述者成爲正比例。

【■○) 加於任何一層樓板面屋面或其他建築物上之試驗重量不得在原設 量各部 計中所擬活動重量一倍半以上加於樑樓板或其他類似部份上之試 重量之一倍半。 份在第一星期結硬期內會暴露冰凍者不得少於原設計中所擬之 験重

三一) 遵照本局查勘員之命當行載重試驗但自灌注混凝土之日起經四十

活動

五 日後方實行此項試驗之重量不得超出設計所擬之加上重量一倍半並

須在建築物上留置二十四小時

▲第十節 木殼

三二)本規則中所用之木殼包括一切的模型貼板窄幅板支柱支桿繁柱直

撑及一切砌墻造屋臨時支持混凝土之各物。

||||) 木殼之大小及構造須能於灌注混凝土搗固之時及乾結之時期內保

持穩固狀態。

三四)垂直支柱須經每層繼續直達地基或已硬透而可以用作支撑之樑或

樓 板 上。

一三五)移卸木殼時不可使其發生震動

三六)樑或樓板之木殼移去前其支持樑或樓板各柱之木殼先須除去一 份俾可查驗柱之各面如何。 部

第十一節 做工

附 錄 建築規則 公共租界 (譯文)

- (一三七)一應鋼條均須按圖設置及保持其地位。
- (一三八)任何一部份之混凝土工作須能繼續進行者爲 佳。
- (一三九)接灌表面業已結硬之混凝土者須將該 表面鎚粗掃清用水將全部浸

濕及蓋覆相等濃度之水泥黃沙漿。

- 四〇)熱天灌注之混凝土當防其結乾過速在結硬之第一星期內當用濕布 或 他法使之受潮並每日以水潤濕之
- 四一)溫度在華氏三十九度下不可灌注混凝土混凝土於必要時須保護之 四二)業已冰凍之水泥漿或混凝土除重行分解外不得 7再用但: 此 種 分解之
- 四三)因裝置管子或其他任何用途而鑿孔不得有減 少混凝土構造任何

材料須分出其大小用代黃沙及粗料重行與新鮮水泥拌和方

ग्र

份在本規則下必須之强力

四四)焦煤 在任何一横剖面內此項焦煤屑塊之面積並不包括於任何樑樓板柱子或 ^沈塊屑或 其 他同等不易燃火之材料若不致減 少建築物之穩 固。

他項建築部份受壓力面積之內者可供爲裝置目的之用。

四五)木或 他種易燃火之材料可置於混凝土之上但其間之空隙當用不易

燃火之物質填塞之

四六)如鋼骨混凝土建築之任何一部份不在其建築地位造成者則此部份 之混凝土於造成三星期後方可運裝於建築地位並須於二十八日後方可

)建築用鋼料之規則

載頁重

第一節 總綱

墻傳至基礎又該項建築對於本局所規定之西式新屋一切規則無論 力由每層全用鋼料構架或一部份用鋼料構架而其他部份用鋼骨混 規 则不符: ·規則適用於普通及特種 或衝突者均須遵守之 用鍋料建築之房屋工程該項建築中之重量及 與本 凝 土

錄 建築規則 公共租界 (譯文)

附

八四八

(二)房屋 **一鋼料構架或鍋料及支持該項構架之墻身須能穩安負任該項構架尽**

身承載之全部不動重量及活動重量此等重量當依照第四章及此後附

載之條款核計之

一切樓板及樓梯之在構架內者(連同所有之圍墻)須全用不易燃火之材

料建築之且須裝於不易燃火材料之支柱上。

(四)凡建造鋼料構架之新屋或在 程者須依照一九一六年公佈西式新屋規則呈繳本局查勘員所需之通知 應用 本規則條款下進行 加造改造或他項工

書及附件如下。

a 如係建造新屋須附平面圖及剖面圖詳細示明構造之內容並擬載

重力之計算書一份與擬用材料之說明等若所呈繳各件並不十分

詳 詳細者則呈件人更須按情形之需要另行呈繳本局查勘員一 :細之平面圖剖面圖計算書等件 切更

(b)如係進行加造或改造或他項工程者亦須如上述呈繳一 一切平面圖、

錄 建築規則 公共租界 (譯文)

附

剖面圖計算書及其他一切需要之說明等

第二節 安全力

(五)凡建築用鋼及鐵任何部份(除柱子外)內之安全力(除風壓所致之力外)

不得逾過下列之規定。

安全力每方吋噸數

五五二五

(大)生鐵或鋼柱對於載重所有之安全力。 (除對於風壓所致者外) 按照其比

率不得逾下列二表之所定。

八四九

上鐵杆子

80	70	60	50	40	30	20	给	長與最少雜心
0.5	1.0	1.5	2.0	©1 •	3.0	ယ ့ ပၢ	兩端鉸連者	滑 剖 面 ;
1.0	1.5	2.0	ເວ	3.0	3. 5	4.0	一端鲛連一端固定者	之安全力每方时
$1_{ullet}5$	2.0	10	ಏ •0	<u>೯</u> .	4.0	4. U	兩端固定者	衝 數

鋼柱子

附	210	200	180	160	140	120	100	80	60	40	20	半徑之比率	心 辦
建築規則 公共租界					0.0	1.0	2.0	2.5	3.0	ಬ ರಾ	4.0	兩端鉸連者	之 里 误
5(譯文)			0.0	1.0	2.0	2.5	3.0	ပ ့ ပာ	4.0	4.5	5 _• 0	一端鉸連一端固定者	安全力每方时
八五一	0.0	0.5	1.5	2.5	3.0	ယ • Մၢ	$4_{\bullet}0$	4.5	5.0	ن ن ن	6.0	兩端固定者	噸 數

- (七)熟鐵柱子對於載重所有之安全力(除對於風壓所致者外)不得逾過上述
- 鋼柱子之三分之二
- (八) 受偏側載重之任何柱子當計核其因偏側所致之力在該項柱子任何部份。

因偏侧載重而生之力與在該部份其他一切之連和力不得超出第五條所

規定之安全力。

- (九)本規則所用之「連和力」爲因一種或多種原因而生各力相加之和。
- (一〇)任何部份可受之「連和力」不得超出第五條所規定許用之最大直接
- 一)若計算鋼料構架之房屋如攷慮風力者則其安全力可超出第五條所規 定者之百分之二十
- 二)若任何帽釘用以任頁雙剪力者則該釘上之安全剪力不得超出同樣帽 釘頁單剪力時按第五條所許有安全剪力一叉四分之三倍
- 三) 受有引力或壓力之鋼料須設計能抵每一種力之最大量

鋼板重量依據每方呎每吋厚重四十磅點八計算剖面及鋼條之重量依

每方吋每呎長重三磅點四計算

第三節 横樑

五) 橫樑包括任何一金屬之橫樑桁楣大樑牛腿或任何其他貧橫置

類 似材料。

六)横樑每 一橫剖面須備之彎力應爲該剖面在任何載重情形下之最大量。

七)橫樑跨度除計算該項橫樑之垂度小於其跨度四百分之一者外不得逾

其 深度二十倍

八)若兩橫樑相並架置而欲彼此合併者須用鐵攀螺釘或帽釘鐵板或用本

或其他用作攀牽之具者其裝置之地位相距不 局查勘員所核准之任何其他同樣有效之方法使之互相連合鐵攀 ず或鐵板

得逾過被所接連橫樑深度

倍。 並須裝置於一切支持處及一切集中重 量處。

九)凡橫樑長度逾過其壓力摺邊寬度三十倍時須具適當裝置阻樑身橫曲。 附 建築規則 公共租界(譯文)

八五四

叉凡 |裸身鐵| 板其深度逾過其厚度六十倍者亦須另設裝置阻鐵 (板横拱。

一切支持外墻之橫樑須置於每層之樓板平面或極近該平面之處

第四節 柱子

(二一)除另行規定外本規則所稱之「柱子」爲金屬之柱子包括一切圓柱支柱

或圓柱與支柱用帽釘或螺釘合併而成者。

(二二)每一柱子之底部須妥爲佈置使能均勻 傳達柱子所覓之重量於 地

基。

(二三)任何鋼料插入加裝柱子及其底柱間者其頁任力不得逾加裝柱子所頁 之力而該鋼料插入之最小寬度不得 小於加裝柱子之最 小寬度。

(二四)除柱端裝置於建築物之相當部份使其接裝面在該柱子極大載 亦不 致有 動 移者外任 何柱端不 得認爲固定。 《重量下

(二五)非鋼料構架房屋內之鐵柱子其接頭須直接連續中間不得嵌置木料或

其他易燃火之材料。

▲生鐵柱子

(二六)(a)凡生鐵柱子之寬度不得少於五吋而該項柱子任何部份之生鐵厚 度不得少於六。吩或該項柱子最小寬度之十二分之。一(擇其較大

者)

(b)凡生鐵柱子之頂部及底座須與柱身連合鑄成或用機器接縫互相 適 合。 連接使所受之力得以分佈平均接縫處之螺釘及螺釘眼務使旋轉

(c)該項柱子之底座須與柱軸相交成爲直角。

(d)該項柱子之接縫須在接裝於該項柱子之橫樑平面或極近該平面 度若用螺釘在四個以上則釘之直徑可按比例減小惟不得小於六 處每接縫所用之螺釘不得少於四個釘之直徑不得小於鐵料之厚

e)該項柱子底座應有足度之面積使能傳佈適當重量於地基之上。

附 錄 建築規則

八五五

公共租界(譯文)

八五六

(二七) (a) 鋼及熟鐵柱子任何部份之鐵板或鋼條其厚度不得小於二吩又該

項柱子之底座須與柱軸相交成爲直角。

(b)柱之一切接縫須用帽釘鋼板密切平接妥合各柱問之接縫除在接 裝於該項柱子之橫樑平面處或極近該平面處外其餘各部非不得

已時不可有接縫

(c)柱脚須有相當底板裝釘足量之接合板藉以傳佈重量於地基上接 合板上須有足量之帽釘使得以傳佈柱之全部重量於底板。

(d)若此種柱爲空心者其中須以混凝土填塞之或於兩端裝蓋鋼 板用

帽釘釘牢。

第五節 帽釘

(二八)凡可用帽釘處當 度該項螺絲帽須轉緊以免有囘鬆之處。 全用帽釘但用螺絲釘時其釘端須通過螺絲帽之全厚

(二九)從帽釘或螺絲釘眼之外邊至鋼板鋼條或任何鋼料邊之距離不得小於

帽釘或螺絲釘之對徑

(〓〇)帽釘之排列應使其中心之距離不得小於其直徑之三倍帽釘之距離。 應

依繼續之直線量計其在橫樑柱子及屋 頂工程中等之距離不得超出其所

一)帽釘直徑不得小於其所經過最厚鋼板之厚度。 經過最薄之鋼板鋼條或任何部份厚度之十六倍

第六節墻

(三二)用鋼料構架載頁或支持任何一外墻者該外墻之厚度不得少於八吋半。

但 如 依照本局西式新屋規則或鋼骨混凝土規則或本規則所列之規定可

用較 小厚度者得照用較小之厚度但不得廢止本節中關於柱子及橫 一樑之

外殼 載 負 者。 (Casing.) 則此全部 厚度之任何需要若全部 或 一部外墻之厚度自不得小於本局西式新屋規則第 或 一部之外墻並非由 鋼 料 構架

章及第四章所規定者

(三三)隔墻及橫墻之厚度須依照本局西式新屋規則第一 附 錄 建築規則 公共租界 (譯文) 章及第四章。 八五 七 或 如鋼

八五八

骨混凝土規 則。 或 如本規則所規定者。

(三四) 一切 ·磚料磁磚混凝土石瓦及其他類似材料之工程應用 上等 水 泥 砌之。

泥須常時遵照本局之章程辦理之

並須緊依於鋼

料構架使其間

無任何空隙所有接縫尤須密合堅固使用水

若隔墻 本節所述之重或力者可依本局西式新屋規則第三章之規定用石 **(**) 圍繞鋼料構架之各部份外) 或他種內部之磚墻非用爲 載 任

灰漿

砌 之。

如

第 七節 地基

(三五)地基下泥土載重力每方呎不得逾一千七百磅

(三六)地基內 無鋼 骨 混凝土之載重力每方呎不得逾 十五

(三七) 地基內鋼骨混凝土之載重力每方呎不得逾三十

(三八) 混凝土之品質須符合本局鋼骨混凝土規則之所規定。

第八節 保護

- (三九)鋼料構架房屋外墻內之柱子爲避火起見當用至少四吋厚之磁磚磚料 混 凝 土石瓦或其 他不易燃火之材料完全緊合包圍之
- 四 〇)該房屋中 **瓦或其**: 底及其上下摺邊等處可用不小於二叶之厚度圍護之 他不 易燃火之材料緊合包圍之並緊附於接近之建築物但在橫樑 外墙 內之一切橫 樑亦須用至少 四吋厚之磚料磁磚混凝土石
- 回 一)一切柱子及橫 小於一吋之任何厚度覆蓋之木料不得用於上述各圍護物內。 二吋厚之磚料磁磚混凝 樑 (非在該項房屋外墻中者) 土及鐵 網 水 泥粉刷包圍之惟在橫 爲避火起見當用不 樑 Ŀ 部可用不 小於
- (四二) 房屋之一切建築用鋼 土、石、 泥 以 /熱油 層以代油 瓦 或漆 或 他 種 一層裝置後至 漆。 不 易燃火材料 料在未裝置前應除去垢皮灰塵 一少再. 包圍者在裝置後可塗以適當濃厚之上等水 加 油 漆 ___ 層該 項鋼 料 如 (用磚料磁) 浮銹並 道須全部: 磚 混 凝 抹

第九節 材料

附 錄 建築規則 公共租界(譯文)

四三)(a)除需用或規定任何一種之鍊法外鋼料可用開爐法 (酸或 鹽 所

製者分析成分硫黃或磷質不得有百分之點零六

b 除需用或規定四種製鋼法中任何 一種之煉法外可用開爐法 (酸

之點零八之磷質及百分之點零六硫黃

或鹽)

或

Bessemer 法

(酸或鹽)

所製者分析成分不得含多於百分

B項內之鋼料不合製厚二分以上之鋼板及帽釘。

燒或受任何熱度否則必須在未試驗前全部材料受同樣之處理。 者縱橫剖取之取自剖形鋼或鐵條者縱剖而得之凡試驗材料不可加以煆 一切鋼料之引力及伸長率須自試驗材料斷定之此項材料之取自鋼板

(四五)試驗材料應於冷時拉直之若屬可能時鍋料之光面應留存於試 兩 對邊 可就製者之意按照第四十六條下圖中所示之地位採取之 但鋼條對徑或邊不逾三吋者則可 旋轉削減之其對徑或邊逾三时 、驗料之

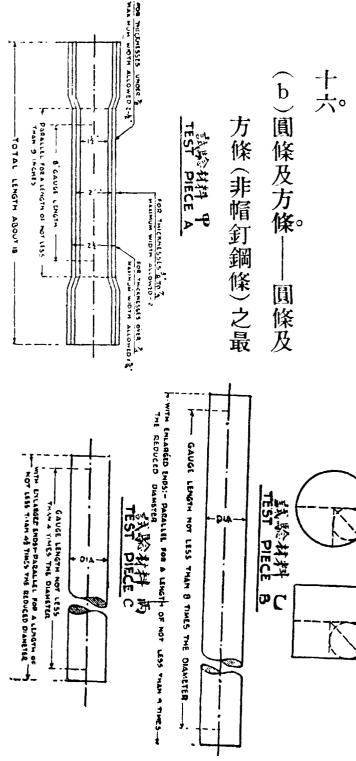
(四六)凡以下所述試驗鋼料之一切最後引伸力須如下列

a • 鋼板剖形鋼 (即角形丁形擱棚槽形等) 及平條鋼

鋼板剖形鋼及平條鋼之最後引伸力除須鎔接之處外應在每剖面方吋

五吋以上者其伸長度不得少於百分之二十其厚度在點三七五吋以下 二十八至三十二噸間之限度內如下圖所示試驗材料其厚度在點三七

者其伸長度不得少於百分之



八六一

附

鐌

建築規則

公共租界

(譯文)

後 引 伸力。 應在每剖面方吋二十八至二十二噸間之限度內其 (伸長

試驗材料(丙)量得者不得少於百分之二十四鋼條可用其原條爲 度就試驗材料(乙)(如上圖所示量得者不得少於百分之二十就

(c)帽釘鋼條 三十噸間之限度內其伸長度就(b)項量得者不得少於百分之二 帽釘鍋條之最後引伸力須在每剖面方吋二十五及

十五或就試驗材料丙量得者不得少於百分之三十此項鋼條可以

原條試驗之。

(四七)鋼料厚度或對徑在二吩半以下者僅須受彎曲試驗。

(四八)一切鋼料之彎曲試驗(帽釘鋼條除外)應自下述之試驗材料舉行之 取 自鋼板者縱橫剖取之取自剖形鋼及圓條或方條者縱剖而得之此項試

平條之寬不少於二吋者試料可逕自原鋼料割取之

材料之寬度不得少於一吋半但圓條或方條之對徑或邊不少於二吋或

驗

八六二

- 四九)在半吋厚度以上之試驗材料用作冷彎試驗及煆彎試驗者其 **銼磨之但此種試驗材料不應再受其他處理** 生有之粗邊及尖角可銼磨移去之在一时厚度以上之試驗材料可用機器 因 剪 割而
- (五〇)試驗材料不得加以煆燒或受任何熱度否則必須在未試驗前全部原料 同 時 受同 樣之處理
- 쥪 不大於試驗材料厚度之一倍半及其兩面互成平行時而 一)冷彎試驗須將被試驗材料用壓力或鎚擊雙摺之至其彎度之內部半徑 無折裂發生。
- (五二) 剖形鋼料之摺邊不及二吋寬者此項彎曲試驗可用壓平之剖形鋼 料 舉
- (五三) 熱彎試驗先將被試驗材料赤熱後急置于溫度不逾八十度(華氏)之水 無折裂發生 度之內 於戶 部半徑不大於試驗材料厚度之一倍半及其兩面互成平行時而須 內暗處察其顏色然後將該試驗材料用 壓力或鎚擊雙摺之至其彎

附 錄 建築規則 公共租界 (譯文)

八六

(五四) 剖形鋼料之摺邊不及二吋寬者此項彎曲試驗可用壓平之剖形鋼料專

行

(五五)製成帽釘須有下列試驗之結果

(a)釘身於冷時鎚彎至兩頭接觸其彎處外面並不折裂。

(b) 釘頭於熱時鎚平其邊不可有裂痕釘帽之對徑應至爲釘身對徑之

二倍半。

(五六)一切生鐵須用强靱之灰色坯塊不得雜有鐵滓或其他劣質材料其

須光滑無釬合處渣滓及其他缺點。

受同等熱度之生鐵在沙模翻成一吋方之材料試驗時須能於四呎八吋之

淨跨度有中點支持五百磅之集中重量

第十節 做工

(五七)在建築上任何部份均應用最上等之做工

(五八)除攀條 (Lattice-bars) 塡塊(Fillers.) 及支板 (Stay Plats.) 外一切

鋼 料剪邊而非切邊者須多留至少二吩地位以備修光其面

(五九)若鋼 料須用全力曾有一部份加熱或彎轉者則全部份亦須靱煨。

(六〇)鎚入之帽釘須全塡滿釘眼釘帽與眼之中心須全相合若屬可能須用機

器鎚釘。

天 一)釘帽須完整與其所附之面必須完全接觸必要處可錘成平頭全部工程

(六二)釘眼之排列務須正確衝鑽祇可於接合數部併爲一 中同徑之釘其帽當大小一律必要處亦可用平頭帽

度用力致洞眼週圍有損。 體時用之且不可過

(六三)一切釘眼若爲壓穿者所用之壓穿器之對徑須較釘之對徑小一吩而後

修大之使較擬用釘之直徑大四分之一吩

(六四) 一切修洞當用盤旋鑽孔機不可用圓 須相交成爲直角釘帽下尖銳或突起之邊於釘未鎚入前均須移 碓 形修眼機洞眼與各部份之外面 去。

六五)一 切接頭釘眼不鑽達襯板者在各相接部份暫時合置之時應須增大。 附 錄 建築規則 公共租界 (譯文) 八六五

(六六)鐵料厚逾半吋者不許壓洞祇可鑽眼

(六七)已成之鋼架各部份務須正確無處彎曲紐結以及各部份之間無有開縫.

等壓力鋼料之相接面須光平及完全緊合使受力平均。

(六八) 一切露面鋼架之填料及鑲接夾板等其端與凸邊相連處當充分接合加

漆密封防水流入。

(六九)岩鋼料用螺絲釘連接者洞眼須擴鑽至平直螺絲釘當旋轉適合所用各

釘之螺絲應爲 (Whitworth.) 式其帽蓋應轉緊

(七〇) 一切鋼閂其圍徑須修至十分正確成爲正圓以配合洞眼條或座板鋼閂

座面須磨光座板之任重面亦須磨平

一)一切底板須用螺絲釘繫於磚石或混凝土之支柱上繫脚螺釘須爲 質而有冷壓壓成之螺絲其螺絲部份試驗時須較無螺絲部份有較大之强。 軟鋼

力

第十一節 試驗

(七二) 本局查勘員得請求作載重之試驗加於任何一層樓面屋面或其他建築

物上試驗重量較設計所擬之活動載重量不得大於一倍半。

(七三)關於與鋼料並用之一切鋼骨混凝土建築物須依照鋼骨混凝土規則之 所規定加以試驗·

●華式新屋建築規則

▲備忘錄

本局盼屋主及請領營造執照者對於下列事項特別注意

爲防疫起見須注意使一切房屋內無鼠類藏身之空穴

▲定義

(一)本規則內以下所用之字句各有確定之意義除遇有該字句之處以致上下 文或主旨不能按指定之意義解釋而發現矛盾不合外均適用之

工部局 (Council.) 附 錄 建築規則 意爲上海洋涇浜北首租界地皮章程內所指定上海西 公共租界 (澤文) 八六七

人之市政參事會

華式房屋 (Chinese Building.) 為華人居住高度不逾二層以上之房屋

其載重除防火墻外由柱子載任之

建拆至二樓以下之任何房屋或將原非居人之房屋改造爲華人之住宅或 新屋(New Building.)包括任何房屋建造於本規則開始實行之後或重 將原爲一所之住宅改作多所之住宅或加高墻身

▲改造及加造

(二) 房屋之每一加造或改造及爲任何其他用途而有之任何工作不論在屋之

改造加造或其 內外或在屋上者 他工作均須依照本規則所適宜於新屋者 (除必須之修理不關及外墻或隔墻之建築者外) 該項 爲 要。

未得本局之同意房屋或其一部不得改造或改成另一樣式爲本規則內關 於房屋分類之規定所不符者。

一圖樣

八六八

請領造屋執照之請照單當用 本局 特備之紙該紙可 向 本局 查勘員(Coun-

之全面積地盤圖比例尺不得小於每吋作五十呎指路圖不得小於每吋作 層圖及剖面圖比例尺不得小於每吋作十六呎表示屋址四面界限及通路 Surveyor.) 辦公室內索取不取分文呈交請照單時須附同房屋下

▲下列各點須詳細註明

二百呎。

a)一切墻身之厚度及一切房間之平均高度,

b)屋址上全部有效陰溝及擬設之新溝開明大小方向 及斜度。

c)表明擬造新屋之地位 若擬造新屋非普通住宅或商店者須附同正面圖一張比例尺與下層圖相 與公路或最近 小路之關 係。

同 用以表示擬造新屋之種類

圖 存 樣須 本局。 副 備 本發還 兩份。 ___ 份須用墨水繪於蠟布 加蓋工程 處印章 即認爲業經核准發給執照建築時須將 或晒印於布紙上經核 准後其 留

錄 建築規則 公共租界 (譯文)

附

八六九

八七〇

該員等於建築時得自由出入查閱毋論有無本局之查閱凡請領執照者對該員等於建築時得自由出入查閱毋論有無本局之查閱凡請領執照者對 蓋印之圖樣存於建築之所在地以俟本局之查勘員或授權之助理員查閱 於本規則事項隨時須負履行及遵守之責任

費用

四)請照單須附下列費用

住宅或店舖。

房屋四所(或以下)及附屬之外屋…………… 銀四 兩

每加一所 ·銀一兩

附註 爲計算上述之費用起見華式房屋一所除去空場不計該地之面

積不得逾過四百方呎。

▲例外房屋

(五)例外房屋。 務須建築使本局查勘員滿意該員自當注意該屋爲特種之用途 (若茶舘或建築之特別方式如任重跨過房屋二所或以上者)

▲屋址之地平線

(六)擬造新屋之一切地面。 應高出人行道之面若無人行道之處當以最近本局

公路之起拱點爲準

每一新屋之下層平面須高出人行道或最近本局公路之起拱點至少八吋。

▲屋址之準備

(七)下層每間之地板須鋪於

分之一吋之石子與十咖倫熱柏油和透或舖於趙緊之水泥混凝土層之上。 至少三吋厚搥緊之柏油混凝土層之上每方厚計三吋此項混凝土當以四

厚計二吋其成分水泥一分黃沙三分磚瓦或能經過一吋篩眼之碎石六分

混合而成上述任何一種材料當舖於五吋厚之上等灰漿混凝土之上使地

板與混凝土之間無有空隙

地下有發臭味之動物或植物質或未堅實者其上不得建造新屋之地基

▲舖面

附 錄 建築規則 公共租界 (譯文)

八七二

(八)廚房廁所及相連之空地地面如後天井天井或須置汚水之處及一切里弄

均須舗以上等水泥混凝土花崗石塊圓石或其他核定不易滲水之材料附

有相當之斜度通水達溝內

▲里弄之寬度

(九)里弄須有以下最小之寬度不計洋台木裙板屋簷或樓梯。

兩面前門相對之里弄

面爲前門一面爲石庫門或後門或房屋之側面或墻身或籬笆之里弄。

十呎

七呎半

事通 一 排或數排房屋之里弄

通屋後廚房或一層高之廂房之里弄

通屋後廚房或二層高之廂房之里弄

() 毎 或樓梯不計外須無一切阻塞。 一華式房屋須有前後通路對於上述之最小寬度除洋台木裙板屋簷

三呎

五.

呎

十呎

岩 達之里弄可矣惟此項規則不得適用於該基地上建築房屋之數在百分之 十以上如面積爲五萬方呎者不得有一個以上如此建築之房屋餘可照此 排房屋之長度不逾六十五呎者房屋可背靠背建造僅備有從前面 通

類 推^c

●門樓

一)門樓建於里弄上其墻身至少須用八吋半厚之堅實磚料砌造之不可含 有任何木料其樓板須用避火材料建造。 房廚房及天井外不得過貼連房間 一間之深。 使本局查勘員滿意該項門樓除廂

▲廁所及小便處

二)每一茶舘及工業用途之房屋或僱有十人以上之商店當有使本局查勘 種 須經查勘員核 員滿意之廁所及小便處之設備爲僱員 不 滲水材料粉面並用有與外面空氣流通適當之通氣洞惟不 准自地板面起至少有四呎高度之墻身須用黃沙水泥或他 《或來賓之用每一 大小便處之設計 得 與任何

附

錄

建築規

則

公共租界

(譯文)

房屋通氣或開洞 口。

▲墻基及墻 脚

三每 一房屋之墻身柱子及煙囱均須安置於適當墻脚之上該項墻脚當安

置於上等四與一之石灰或水泥混凝土上或任何堅實材料堪爲墻基之上

在八吋半厚之墻下該項墻基之最小尺度須有一呎半厚度二呎半寬度每 墻之最寬部份其墻脚每邊之突出須等於墻身所有厚度之半除非有貼

隣 墙 身 阻 碍 。 在貼隣之處可免去突出部份

脚在頂部收進一層或逐層收進自墻脚底部至墻身底部之高度至少須

等于所載墻身厚度之半

墻基所掘之溝未經本局查勘員或其授權之助理員核准前不得安放混凝

一墙身

四)除正面墻身外每一墻身用爲包多間房間之圍墻者至少須有厚度八时四)除正面墻身外每一墻身用爲包多間房間之圍墻者至少須有厚度八时

八 七四

半墻身(非防火墻)之建築其下不得凸懸任何部份。 (建築物之美術飾品

或建造合式之壁肩除外)

任何墻身與他墻交角建造耆須砌合適當

構 造 分間墻之磚料不得小 於四吋之厚度並須達屋頂。

住宅店舖或石庫門中不得建築空磚墻或條板加灰泥之空斗墻壁

▲天花板

五)下層房間中天花板之建築須使天花板及上層樓板之間鼠類不能出入。

▲防火墻

六) 一排房屋中每六十呎須砌一防火墻若沿轉角之處此距離繞角量之不

得過七十五呎。

除經 本局 查勘員特許者外任何防火墻中不得有任何一種之開洞。

任何外部防火墻距最近房屋不及十五呎者不得開有洞口。

少厚度須爲八吋半用堅實之磚料砌出屋面至少高二呎與屋

附錄 建築規則 公共租界 (譯文)

防

火牆之最

八七五

八七六

宜用上等灰沙使之緊結洋台之橫過防火墻者須有禦火之分隔。 內者同一切防火墻須用磚或其他堅 部。 面 呎在 二 須 之斜度相交成爲直角展過房屋前面及後面柱子外之中心線至少須有 建有突出之壁肩防火墻必須遍達廚房及廂房之後部其厚度與正屋 層樓樓面 下至少亦爲一呎房屋後面。 硬而不易燃火之材料建築之砌合得 一及後面之屋簷落 水管之前

木質任重及擱栅之擱於防火墻上者須用磚石鉄或他種核准材料所成之 木質任重擱栅或柱子不得造於防火墻之內

壁肩裝置堅固於墻內或用使本局查勘員滿意之其他方 法支撑之

▲太平龍頭

七)任何一方華式新屋內其面 平 百 龍 呎 以上者若本局認爲必要時應由業主出資裝設 頭。 數目 曲 本局核定接通上海自來水公司之總管 **積在一畝以上而任何部份距任何公路在二** 本局規定之二吋半太

▲擱栅

切地板擱栅須有至少三吋沿游木 (Bearing.) 置於每端。

▲屋頂洋台等

九)一 切屋頂須用片瓦金屬或他種不易燃火材料蓋舖。

若爲不傳電之材料本局查勘員認爲無易燃性者則屋頂上可無庸蓋舖上

述之物料。

之水槽或簷溝中其最小之剖面面積爲九方吋由此下達水管接至明溝或 有防臭設備之暗溝。 切洋台木裙板及屋頂上之建築物須使落于其上之雨水卽可 流 入 適當

▲烟囱及烟道

砌 裝置管子一切烟道須用灰沙粉 聞之若距 由本局核定之並須高出而不連屋簷在接連公路公弄房屋之前面不得 切出 煙 離自裏墻起不及十吋者任何木料不得插入圍烟道之磚料內 或 出火星之煙道或管子之裝置須與易引火之材料遠離其距 光四邊至少用四吋厚之磚料以上等灰沙

附

錄

建築規則

公共租外

(譯文)

八七七

一突出公路之建築物

一)木裙板及洋台突出公路不得過三呎

木裙板洋台當高出公路前者爲十四呎後者爲十一呎

屋簷自柱子前線或後線之中心點起不得突出二十二吋。 屋簷凸懸於公路上在洋台線之外不得挑出十二吋。

踏步或門檻不得突出公路或人行道之上門口 (Doorway.) 及下層之窗

不得向公路或人行道開啓。

一材料

(二二)所用之一切磚料須堅實燒透砌置平齊用上等石灰一份上等黃沙三份

所合成之灰沙砌就柱子長桁屋架及地板擱栅均須用上等硬木裝置其接

合務須適當。

▲空氣地位通氣等

(二三)在每一方房屋內爲各房屋關係當備有無阻碍之空地等於地面面積十

之房屋該路五呎之寬度可算在空地之内於特種情形中本局可許另用他 二分之五平均分配於該一方地上俾各房屋有適當之通氣若爲接近公路

法使房屋之四週有充分之空地

所需之空地惟遮蓋屋頂兩邊之通氣地位須等於不少該天井面積三分之 在遮蓋之天井中有永久通氣之一部份該天井之一半面積可認爲本規則

對 所需之空地限度本局得酌量情形變通辦理惟備有適當之通氣本局方能 於例外之事件中因地形或地位大小關係以致不能備有符合本規則上述 此項變通辦理認爲滿意

毎 햊 外面空氣流通之窗一扇或幾扇窗之面積至少須爲地板面積十分之一。 一居人之房間包括廚房在內須有平均不少於八呎之高度並備有直接

▲陰溝

(二四)(a)陰溝管之裝於地下者應用不滲水及不吸水之物料如石質或水泥 附 鍬 建築規則 公共租界(譯文) 八七九

八八〇

混 凝 土製成內部須完全光滑形式正確經本局查勘員核准。

<u>b</u> 一切陰溝管子須有適當之尺寸如爲總陰溝內直徑不得小於六吋他種 子互相接合接縫處須用水泥膠密不使漏水。 陰溝管子內直徑不得小於四时排置時須有相當之坡度用不滲水之管

c)除用其他方式不能建造者外陰溝不得經過屋下若必須經過者當用鉄 管如下沭裝置使該陰溝之最高點與該屋下層地面間之距離至少等於

全部直徑

該項陰溝之每端須有適當通溝之方法 外須全置於品佳質硬之水泥混凝土內並遮蓋之四週厚度至少有六吋。 在 可能時一切如此裝置之陰溝於屋下當完全成爲一直線除用鉄管子

d)任何陰溝之所有進水溝頭非爲該溝通氣而設者須有適當之防臭設備。 切 流 水溝須用 本局 查勘員所核准之材料及計劃建築之

c)任何陰溝之交叉處不論立放或平放不得以直角交接但每一支溝或附

屬溝之接入另一陰溝者可與該陰溝流水之方向斜接之惟斜接之角度。

不得大於六十度。

 $\widehat{\mathfrak{f}}$ 陰溝管子之下應舖至少四吋厚之灰漿或水泥混凝土該項灰漿或水泥 混凝土應展過陰溝管子每邊至少爲三吋陰溝管子不得在其接頭處

(Socket.) 撑住。

g)每一房屋之陰溝須有正確坡勢達其全部之長度如此則接連公溝之部 份與最遠進水溝頭方得流通。

(h)陰井當用磚或他種堅硬而不滲水之材料製成內部面積爲二呎見方並 不得 質或鉄質之蓋每隔若干距離設置一具依照陰溝之直接長度每百呎內。 項陰溝之盡頭處亦須備通溝窗或陰井。 用塞門德水泥將內部底面及四邊粉光配以足夠堅固及核准式樣之石 地板之地面平齊若係蓋沒者則其地位須用記號示明於隣近之墻上該 少有一具陰溝轉彎之處亦須裝設陰井之蓋須與公路小路天井或

建一築規則 公共租界 (譯文)

附

八八二

- (;)在未經本局授權之職員檢閱或核准前不得將陰井遮蓋。
- (;)凡陰溝之接連公溝及陰溝之任何部份須安放於公路下者須由請照人

出資本局代爲做就

(k)在未與公溝接通前不得先設房屋之陰溝

(1)每一房屋地面上之明溝當用上等水泥混凝土或他種不滲水之材料築 由 弓形剖面之導水道傾斜合式接達有隔氣設備之水溝或有潮之小浜或 ·本局查勘員核定之方式處理之

m)一切傳水管子及每一房屋內運出雨水或汚水之管子均須裝出於該屋 之外墻由明溝流入有隔氣設備之陰溝其距離至少爲十八吋或經過塗 油之隔氣瓣式樣爲本局查勘員所核准者若該項管子經過公路之上者 則須接達一 水溝由本局供給及裝置而由請照人出資

(二五) 廚房廁所小便處及相連之空地如後天井或蓄有汚水之處均須舖面適 廚房天井等之舖 面

當。 用

- a)三吋水泥混凝土蓋於三吋灰漿混凝土之上或
- (b)水泥混凝土四吋或
- ·c)用瀝青塗於混凝土之上或爲本局查勘員所核准之他種不滲水及不易

朽壞之材料上。

使有光滑不滲水之舖面具有適當之斜度導入有防臭設備之陰溝

中乳棚建築規則

下列之建築規則適用於一九二五年十月一日以後新建之甲等牛乳棚及

- 九二九年十月一日後所建之乙等牛乳棚
- (一)牛乳棚之地址應較附近路面至少高出三吋
- (二)須依照本局之規定建築水溝接通本局之陰溝或有潮之小浜由本局

核 准。

附 錄 建築規則 公共和界 (譯文)

八八三

八八四

· 牛舍之地板須高出屋址六吋用水泥混凝土或他種堅硬不滲水之材

料建築之須達明溝使掃除時能迅速流入屋外之陰溝

(四) 每一牛舍容牛一頭其所佔地位至少須有八百立方吋自地板至屋簷 氣之設備而俾容納光與空氣窗之寬度至少五呎若牛舍有一面或多 之高度不得低於九呎每一牛舍至少須有三而之空地俾可由窗 或通

面接近公路則公路所備之空地卽可認爲充足

頭當備有 每一牛舍須有空場一處或多處其上全無房屋其面積如屋內容牛一 六百方呎每一牛乳棚當有光滑而堅硬之地面裝以適當陰溝其地位 不少於四十方呎之空地牛乳棚所有空場之面積不得少於

距離牛乳棚十碼以備堆糞之用。

五 由墻中及屋頂中之窗傳光窗之總面積每牛一頭不得少於三方呎所 備於墻中及屋頂中之窗及其他洞口須使傳光有效通氣適當達於牛

含之每一部份

(六)藏乳或藏他種出品裝乳製備或乳瓶及他項用具洗淨消毒或儲藏之

室內其墻四週當做五呎高之水泥或爲本局所核准之他項不 料之護壁該室之地板須用水泥磁磚或本局所核准之其他材料製之 ·透水材

做有斜度並備有明溝或水道傳掃除時能迅速清潔。

(七)牛棚不得與藏乳或藏他項出品裝乳製備或乳瓶及用具洗淨消毒或

瓶及用具洗淨消毒或儲藏之各室亦不得與職員宿舍開通 儲藏之各室及職工宿舍直接開通藏乳或藏他種出品裝乳製備或乳

(八)每一牛乳棚須備有由本局核准之充足給水

(九)每一牛乳棚須備有熱水爐或能由本局核准之他項供給熱水之適當

設 備。

〇)牛乳棚之房屋須遵照本局隨時規定關於一 切建築及衞生設備之

規 則。

一)未得 附 錄 本局之允許任何牛乳棚之房屋不得改造或加造 建築規則 公共租界(譯文) 八八五

二)建築牛乳棚者或擬將現有之房屋改作牛乳棚者須備該屋之完全

平面圖及剖面圖二份呈請本局核准圖中之比例尺每时不得小於八

呎表示該屋各部之地位式樣及各部尺寸之大小並每一處之用途同。

時並須呈繳該屋之地盤圖圖中之比例尺每时不得小於五十呎表示

該屋之地位四隣房屋之附屬物前面公路之寬度及地平面後面公路

或小路該屋下層之地平面及附屬空場之地平面該項圖樣尙須表示

擬設之溝道每一陰溝之大小深度及斜度陰井防臭設備之地位不論

經有本局查閱與否凡請領執照者對於本規則事項隨時須覓

履行及

遵守之責任。

註)以上公共租界建築規則乃由英文原本譯成如發生與原本不符處當以原本為準

法租界

法公董局之建築規則(譯文)

八八六

照

擬 修 理房屋之業主可向工程師提出書面之請求註明該房屋之所在地

修 則當將不准之理由告知請照人 理之性質以及工作時期之久暫十四天內請照者可得本局之執照設有不准。

百元之罰款。 進行修理房屋工作而不提出書面之請求發給執照者應處以自 二元至一

罰款並另加拆除已成建築之費用此項費用之收取與收巡捕捐同。 如業經駁斥不給單照後仍違令進行工作者應處以自五十元至一百元之

▲佔用

房屋之任何部份即如邊石或外部樓梯不得佔於公路之上違此規者當處

以自一元至二十元之罰款

門或鐵門不得開在街上以致突出界外違者當受同樣之處罰本局雖有權

移 去此等妨碍之物但通知業主後讓項費用仍歸業主担 附 錄 建築規則 法租界 (譯文) 頁。

八八七

招牌之懸於人行道上至少高度須爲二呎・二五。

請求執照書至少須有用法文者一份

●排水管

粎之高度違犯此項規定時當由本局道路委員會(譯文)通知該屋主通知後八 日 道上之流水管或陰溝接連水落管須用熟鐵製成自人行道之地平面起須有一 委員會指示修正費用此項費用之收取與收巡捕捐同。 內須照指示之法修理否則該屋主須負不逾十元罰款之責並另加。 凡 接近公路之屋主當妥爲保持陰溝及水落管之應用並將 水落 管 本局道路 與

▲籬笆

後。 溝。 期 均須塡高俾雨 月仍不違照辦理者處罰加倍卽無須再給通知書多則按月類推。 月內仍不遵照此項公共衞生之規則進行者應資不逾五十元罰款之責過 荒地之業主須將空地圍以堅固之木籬並時加修理整齊該 水 或 他種之水不 致沈滯其上凡業主收到道路委員會之通告 地之地基及水

▲衞生

規定) 業主令其採用必要之淸潔工作若該業主在限期內不進行 委員會指示工作之費用亦須由業主負担此項罰款之收取與收巡捕捐同 在重訂之限期 道 本局衞生處及工程師所定之辦法者則應負自一元至五百元之罰 路委員會收 (與初次所訂之日期相等) 到本局衞生處之通知後當即知照該屋處於不潔狀態 內仍不遵辦者則當加倍處罰 (限期於通知 此 款。 審內 中之 如

▲垃圾

詳 不 取 ;細住址擬堆垃圾地面之確定地點每日堆集之容積及所需之時日本局當徵 移置費每一立方呎洋二角此費之收取與收巡捕捐 得堆集於公路上如欲堆集垃 凡未得本局許可及未與本局工程師商訂簽立合同之任何性質之垃圾均 圾者須提出書面之請求開明請求人之姓名及 同。

當之紅燈此項燈光至少在五 除 特 別 准 許 者外。 建築規則 不得於 十呎內 晚間堆置垃 法租界 (譯文) 即可望 圾。 見在夜間堆置 如經特許者在有垃圾之處須備 因事 八八九九 前未加預防而 適

八九〇

發生之任何不測事件概由堆置者頁責

違犯此款者須處五元至百元之罰款。

除特許者外自六月起至十月止禁止掘土及運土爲塡高之用。

●新屋

執照

凡任何業主欲在其基地上建造房屋者須向本局工程師提出書面之請求

述及工程大約時間之久暫

在此項請求書內須開明擔任該項建築營造人姓名住址附呈擬造房屋之

地盤及設計圖樣。

之剖 面圖斜度及管子種類爲探查及洗滌水坑所用之進人洞之所 在該 項圖樣上須詳細表示房屋之用途最近相關公路之地平線擬造溝道 在。 車行 道及

內部小路地面之舖法車行道及小路所用自來水龍頭之位置房屋各層墻垣之

面 圖蓋屋頂之方法總之一切示明之緣由爲求該項建築之極合衞 生而 穩固

堅實之謂也。

戲院茶館旅館及一切工業用途之房屋內容集十人以上者須備有廁所廁

所 內之墻面須用 水泥粉光並有自外面流 入 適當空氣之設備

十四日內業主當得允許或拒絕之通知倘屬拒絕者通知書內當述明其理

由業主當變更原圖樣及計劃嚴格遵守定章重呈核 准。

此公理之不存偏見須另加拆除之費用。 未 經核 准而先自造屋者須處以自一百元至千元之罰款若屬必要而

對於

▲界址

營造人於沿公路開工掘做地基之前四日須用書面通知本局道路委員會

該 委員會當於四日內劃淸馬路之界綫營造人須覓責保持對直界綫之標椿並

嚴格遵守之如經特許者在公路地平線上准墻基之底部突出十六糎 未 經呈請道路委員會劃界或未嚴格遵守界線不論其爲忽略或有意

附

錄

建築規則

法租界

(譯文)

八九一

或拔

海 地 産大全

九二

賠償。 局委員會有權代爲拆除費用由營造人負擔如營造人延期不繳業主即須負責 所釘之椿其違犯者可受自五十元至一千元之罰款不依照界線所砌之墻

溝

内。 由工程師估價如該估價不能同意者當由本局解决之並在完工後如收取巡 道路委員會須將該屋陰溝接通公路之溝之費用登入營造人或業主之賬

捕 捐式向營造人或業主追繳

辦 理但該項費用須由屋主預擔 如 欲 更换 或修理在路中之舊溝爲私屋排水之用者該項工程歸道路部份

知預 之規則使材料不 處自一元至五十元之罰款如再犯當加倍處罰, 防 建築期內營造人須採取必要之預防方法並遵守道路部份或巡捕房所定 之收到營造人亦須負 致墮於公路中倘因忽略以致發生任何不 責如營造人規避則由業主負責違背此款者。 測事 件。 即無 特 别 通

▲不衞生不合宜或危險之建築

各種材料之名稱俾本局能攷慮該屋對於公共是否合宜並經衞生處及工程處 造屋之請求書中須詳載建造該屋之目的如堆集或從事其他用途者以及

調查後執照之批准或駁斥卽可决定。

任何 人建造任何房屋(或設立工廠)應照上述事項分類註明若事前未得

本局之執照者須處千元以內之罰款並得飭令限期封閉。

■建築執照收費如下

●西式房屋之執照

a)磚料或石料所建之房屋擬用爲住宅店舖貨棧汽車行或其他類似之房

屋有五百六十立方釈(卽約二萬立方呎)者…… 收費六兩。

每加一百一十二立方釈(卽約爲四千立方呎或其中之一部份):收

費一兩二錢

b.

附级外 建建築規則 法租界 (譯文)

八九加

- (c) 九方釈 (卽約爲一百立方呎或其中之一部份) 不收費。
- (d)**收費之增**加依照房屋立方容積之多少計算。
- (e)不及五百六十立方釈(卽約爲二萬立方呎或以內)之房屋…收費四兩。
- (王)更改已經核准之圖樣…收費二兩
- (g)改造不及一百四十立方釈之舊屋:收費一兩。

一百四十粎以上之加造認爲新屋

- h)若圖樣表明同樣房屋爲連續一貫而在弄內者。 相連五幢或五幢以下之每貫收費第一幢收全費餘收牛費。 (即聯合為 則依照
- (主)若圖樣表明連續一貫之同樣房屋而彼此分離者每幢分別收費。
- (;)屋之立方容積算至屋面止每一汽樓載於圖中備爲住室之用者計其立 方數須以面積乘高度二粎四○(約八呎)
- (k) 借用公路其長度不逾房屋之前面其深度不逾人行道寬度之一半每日 每方粎收銀一分

私有汽車間。 ---接近公路之每間…收費四兩。

間以內之每組收費第一間全費餘均半費五間以上例須照五間所成之 私產或私路上之汽車間 —相連之汽車間組成房屋一所者五間或五

毎組收費。

華式房屋

a) 住宅或店舗至少照三幢計算

… 收費六兩。

(b.)每加一幢 收費二兩

用公路地面費……每方釈每日收費一錢五分

(c)計算華式房屋之面積天井弄路除外有三十六方釈者(即四百方呎)暫

(d)每一房屋擬用作製造廠或工場之用者含有面積三十六方狀。

(即四百

方呎) ……收費三兩。

小工程

附 建築規則 法租界 (譯文)

八九五

八九六

展期一月	每加一幢爲期十五日者	f.) 搭置鷹架爲修理或油漆門面爲期十一	e.)護墻或磚圍墻每九方釈(即一方或一	一般は超过る
收費一兩五錢。	收費五錢	五日者每幢收費一兩	一百万呎) 收費五錢。	ノ ナデ

▲公路上突出物

(gi)掛燈打笆或掛招牌爲期十五天者(與搭鷹架同)收費一兩

凡能突出公路上之一切房屋建築物如洋台看樓凸窗等須照下列規定

之費與執照費同時徵收

前面之每釈加費…爲期十四日者	公共人行道上之慶祝牌樓—地址費	填泥為期十五日者	華式房屋—每層每方釈或每十方呎	西式房屋—每層每方釈或每十方呎	
收費二兩	收費十兩。	收費五錢	收費二兩	收費五兩	

糞池──糞池溝組成之裝置二號式b 裝置加戤司林帮浦(油池在人行道上者)b	置加戤司林帮浦(油池在業主產業上者)	日或遮雨之物	接近公路遮日或遮雨之物推立公路遮日或遮雨之物推	四日者	樓—地址費
收費 收費 三兩。 中費 三兩。	收費 一兩 收費 三兩	收費五錢。 收費二兩。	收費六兩 收費二兩	收費二十五兩收費二兩	收費五十兩收費二十五兩

八九八

四號式…………收費五兩。

▲對於公路之界線

本局所規定各馬路之界線曾由法總領事訓令公佈在案民衆可向本局工

程師辦公處詢閱

如房屋突出於核定界綫之外當卽令營造者停止任何工作

違 此 規者無論如何須負一百元至三百元之罰款責任並將已成之工程立

卽拆除費用歸業主担夏。

業主擬拆除或建造觸及界綫之房屋者須遵照關於房屋條款之規定辦理。

業 主應讓之土地作爲公路者當由本局按照讓地後留剩之地價或最近隣 地之

價值償給

▲有將倒危險之房屋

並令其在定期內拆除或修理限期滿後當由本局與業主各指定專家一人會 接 近公路之房屋發生坍倒危險之時道路委員會當以書面通知使業主知

判 商。 偷 意 决。 判 見不合時間 决後該項工 則由總領 程由本局辦理不與業主相涉但費用須向業主收取與收巡 事再指定第三專家檢查總領 事根據專家之報告乃

捕捐同。

若 狀態緊急本局僅就道路委員會之報告立命進行該項工程。 無須孜察及

限期者費用歸業主擔頁。

倘 發生倒 坍危險之房屋突出於規定界綫之外該業主無權要求賠償僅 可

得 所讓: 出作爲公路之地價 依照讓 地後留 剩餘地或最近地段之估價計算

公共汽車間

如 在住宅區域內必須有避火材料之建築與汽車間隔離並須另有出路。

太平 門 須 加意 照料。 並時時處于良好使用之秩序 中。

光熱 氣及通氣之法 当須核: 准並在 未經 本局核許之前。 不 准 改 變

在屋 溝 與公溝之間。 須有斷離之防臭設備妥爲通氣保持良好使用之秩序。

並經本局核准。

附 錄 建築規則 法租界 (譯文)

八九九九

九〇〇

爲 **、儲藏汽油之用須備一完全不易引火材料所建成之房間無論** 如何。 汽油

之存量不得逾一百咖倫並須裝於封蓋之油桶或封口之聽內。

不易燃火材料之建築物如鉄門等與車間之其餘部份隔 切電氣用具如蓄電池鎔化爐等或類似之用具均須裝於特定之地位用 離∘

) 糞物流入公溝之規則

一、直接流入

a)除遵照下列之特定規則外糞物直接流入公溝小浜及濠溝內者。 概嚴

禁

b)糞物直接流入公溝小浜或濠溝內者隨時由本局塞斷不先警告。 二、抽水馬桶之糞池

a 除經抽水馬桶之糞池者外糞物直接流入公溝小浜及溝濠內者一 准糞池之式樣須得本局同意呈請本局衞生處驗看之糞池須使工作完 概不

全滿意。

(b)任何糞池經抽水之分析後不能認爲滿意者卽由本局塞斷俟分析認爲

滿意後方准流入公溝。

三、核准之執照

a)本局並不限定採用任何一種糞池之特別式樣

(b)衞生處對於一切式樣認爲滿意者卽可核准由該處發給執照。

四 新裝

a)營造人欲得上述之執照者可請衞生處處長發給請照書內包括裝法

附平面圖)及工作之程序洗淨及流出之方法若用細菌酸化存底者當

開明正確之成分。

該項裝置須依照下列條件。

(b)為試驗該項裝置工作起見請照者須備模型 1 具裝於衞生處同意之處

附 鉄 切裝置之部分須能容易進入者。 建築規則 法租界 (譯文)

衞生處人員可進其中任何部份。

備有適當裝置使之容易由糞池及於細菌酸化存底之出口處抽取

液體之樣品。

四 通糞池之廁所祇可爲限定之人數所用該項人數當事前知悉並不

得變更任何限度。

五

每日流入糞池之水量須開確數。

池須完全不漏水。

廁所內不得倒入防腐爛之藥水

(c)業主租戶及住於屋內之人於用該糞池之前當通知衞生處

(d)除糞池業經證明與模型相同註入執照內及上項條件均可履行者外不 能發給執照爲裝置之用。

e)已給裝置執照之工程仍須受本局之監察衞生處當取液體之樣品爲必

要之分析。

若查有缺點或未洗净該項裝置之業主當邍照指示施行。

f 按照上述條件發給施用糞池之執照後若查明有缺點或未洗淨或於限 期內並未採用改良缺點之方法以後得隨時撤囘該 照。

五、已用之裝置

a) 在本規則公佈前一切已用之糞池當通知衞生處

b) 本規則公佈後六個月內已用之糞池未照第三條 c 項領執照者將加禁

止。

、糞池之建築

(a)本局可介紹用下列方法建築之

b)水泥池○、一〇 (四吋厚) 用四百五十赶至六百五十赶之塞門德水

泥。 **荊之塞門德水泥如此可使該池不漏水 坿○、一二(半吋)之遮蓋其合法每立方釈之寧波沙容六百五十**

最小之立方容量可如下逃規定。

附錄 建築規則 法租界 (譯文)

九〇三

海 地產大全

九〇 四

位至二位 ——一立方釈牛

三位至四位

較大房屋如學校旅館等可由衞生處特別酌訂。

c) 建築師營造人及業主可向本局索取核准模型之設計不取費用。

七、公告

a 祇有冲洗池內之水可流入糞池中。

 $\widehat{\mathbf{b}}$ 一切糞池中須有細菌 **英池須有**第 協清器。

(c)一切糞 進 人洞如箱櫃之數該項進人洞須容易進出其蓋密封。

(d)池中不可有汽洞。

e)池中之水直達一較小之進人洞內、三〇正方所處之地位須使自 來之液體物易於抽取或察看確定該液體 物無有臭氣若池有 缺點。 池 中

洞須正 一式封塞惟蓋 而不得封閉¹ 入口須便利使本局代表可自由入內

臭藥水不准倒入糞池內。

(g)爲糞池不因外來(潮雨)之水而溢出起見排除洞口之地平線須常高出

(h)糞池用磚或人造石製者內面粉黃沙水泥一層厚度計〇、二〇m/m

(;)直達糞池之內部通道須用熟鉄製成接縫處用鉛焊住。

八、有缺點之池

(a)糞池如有下列情形卽認爲工作上有缺點當自由塞斷使不流入公溝

一、若進人洞發出臭氣如第七條e項所述者。

若抽取試驗之結果證明有病菌存在在任何情形之下本局有權將

該池封閉。

九、違犯本規則者當受控告

公館馬路中之拱廊

利益計所以法公董局當公佈下列之規則公館馬路中交通擁擠爲解決此項漸行緊急之問題並公共之安全衞生及

九〇五

地產大全

九〇二年三月二十七日本局議决公館馬路之寬度定爲五十呎以後該

路之寬定爲二十二狀五七(七十四呎)馬路線如下所述。

在公馬館路之兩邊遍達全路即自外灘至敏體尼蔭路兩邊之業主在重建

新屋時須備拱廊總寬度三粎六五內計人行道之寬度三粎柱子之寬度爲〇、

六 五 釈。

T.Ac. xx 150

自舖面至拱廊天幔

前柱子或橫任重上之過 之高須爲七粁自鋪面 至

子中到中大檔者當爲六 梁至少須爲六粎五〇柱

釈 至 七 釈 小 襠 者當爲三

釈至四釈屋主須令此等距離一律並須<u>注意上述三</u>釈至四釈之距離僅用爲華

式房屋及門廊之入口。

上海

柱子。 ——一切柱子須爲正方形一狀高之勒脚無突出갦份沿馬路正面須

長 炽深○、六五 釈っ

鋼骨混凝土之柱心依工程之需要而設計之勒脚可用石或人造石爲之。 **主之意旨建造之建造柱子之方法可依房屋之容量及是否重要而** 之剖面面積當爲〇、九〇炽〇、六〇炽用於拱廊中柱子上之美術線脚得由業 公墻之處每一業主當各建一半柱子勒脚突出柱面當爲〇、〇五釈柱子 變更當常有

過 梁。 過梁當用鋼骨混凝土製成或用合宜之鋼梁置於柱子之上外部

以混 |凝土搗堅或用鍋絲網紮緊外粉水泥

時須備有載重之量數家用者每方釈三百紀公用及工業用者每方釈五百兒裝。 舖面。 人行道上面之樓板須用鋼骨混凝土製成厚計 _ 〇 釈。 設計

置於支持柱子之過樑或橫樑上內墻可用磚料。

正面線之突出不得過 墙 基。 墻基泥土之載重力每方糎之面 一粎半墻基下面之地平線須在舖面下一 積不得逾五百 格姆墻基在馬路 粎

附

錄

建築

(規則

法租界 (譯文)

九〇七

九〇八

拱 廊 下及內墻柱子之地基突出不得過一粎半此項地基之最高 一帜牛。 此等地基中之空處可爲 本局作公溝 或供 地平線。 向 本 在

租借之公司之用

脚之外角間量計轉角柱子一面當臨馬路 人行道之轉角須 展角。 展角依照所接近之馬路當有三釈或八釈之寬度由轉角柱子 與 展角方 向同。 一面臨展角兩面當 樣做 法。 洪廊 内 勒

示 、現有建築式 退讓。 在舖面上其 後附已製成之圖樣表示房屋須按照高度後縮者圖中之粗線表 垂直高度爲二十釈 並做成半徑七呎半之拱與此 拱 相

切。 成 爲 四 十五度之直線細線或虛線 表示現有建築一 部份之詳情及美術品此

中 亦 得 關 閉。 亦不得作爲居住之用

落 水管。 雨水管須直接與柱身相連導水流入舖面之溝道底部須有馬

蹄 脚。

修 理 及維持。 修理時屋主須於拱廊下留出至少三釈高一釈半寬之人

行道並須注意勿令材料墮於舖面之上

房屋之外搭鷹架者。 面 臨 路線不得過 五〇粎屋主須維持拱廊柱

梁樓板等內外部份之舖面本局當加照料。

重造。 ·若重造或大部份之修理屋主須領有特別執照方得暫時阻斷拱

廊中之人行道。

拱廊下之突出物。 拱廊中之舖面上不准有突出之物招牌之最低高度

距 舖 面當爲二釈二五招牌不可突出公路之上卽拱廊之外

電燈。 ·拱廊下之電燈由本局維持惟屋主當尤許電燈公司爲路燈用途

在柱子及墻上裝設一切所必要之吊鉤及托翅

賠償。 爲請求建造該項拱廊惟以第一次建造爲限屋主可向本局領取

下列之償款依照呈繳之圖樣核計。

拱廊之每一柱子……………五十兩

正面每一直線釈……………十二兩

附

錄

建築規則

法租界

(譯文)

九〇九

拱廊頂之面積每方釈…… 四兩

徵 [地償金-拱廊柱子退縮之五十呎線照估價之根據加百分之十定價

●附加建築規則 ——巡捕及馬路規則(建築類)

拱廊所佔之面積照估價三分之一爲根據加百分之十定價

九三〇年一月二十七日公佈

第一欸 對於隣產之義務

屋面排水。 廢 水。 ——一一切屋頂之建築須令雨水不能流入附隣之地

面或公路上。

切廢水及屋頂上之雨水須導入公溝

廢水及雨水不淮任其放射於舖面或馬路之上。

煙 囱。 囱加高或用他法改装 者煙囱之裝設使鄰產屋主頗感可厭或不便者則屋主須將煙

馬房牛欄等---任何人靠近公墻或他家墻身建造馬房或牛欄者

靠近該墻之處另砌一 堅實之磚料矮墻以免濕氣 透過。

四 爐鎔鉄爐等。 之墻者須於該墻與火爐墻之間留有〇、二〇粎之空地 任何 人擬造鎔鉄爐火爐烘爐者。 如爲 靠近公墻或鄰 產

五 田 園。 或公路之上。 ---可長至頗高之樹種時須遠離界線二釈俾枝葉不致懸達隣地。

窗。 爲 在上層內須距樓板面 俯臨與否當認爲通氣洞該通氣洞若在地層內須距地板面二釈五〇 ——凡墻內之任何窗洞正對隣戶者而距界線 又不及一粎 八九〇不論

一釈九〇

若 直接之視 在 墻 中之該項洞口開出 線。 任 何 洞口或建築物如窗洋台或外面樓梯之平台可詳 在 鄰界上者須裝有欄杆及窗 框。 並須 向 內 開。

細 見得鄰居者不論開閉與否兩屋間之界線至少爲 一釈 九〇

若所指為 窗 則 粎 九〇之距離自窗下墻之垂直面量起至兩屋間界線

附

鍅

建築規則

法租界

(譯文)

上海地產 大全

上之垂直線止。

中欄杆之外面量起至兩屋間界線上之垂直線止 若所指者爲洋台樓梯平台等則此一粎九〇之距離自該項建築物正面

上列規定不適用於

(一)私路。

(一) 窗之裝於屋面上俯視不能詳見隣居者。

(三)房屋墻中之洞口面臨公路該公路之寬度不及一粎九○者若該路

爲私路屬於兩屋主者上項規則仍適用之

斜視線。 — (下列第一、二二二圖) 窗可斜見或在隣屋之旁者須有〇

六〇粎之距離自窗旁量起至界綫止。

度。

Fig. 1 圖一 Fig. 3 圖二

裝成直角達窗口之全部高度者則上述之 若有○、六○釈寬之簾與有窗之墻 少

距離 可減

若兩屋中之角度不滿九十度者則此

項之窗洞當認爲有直接之視線須相距

釈九○。

向公弄之窗 向公弄或公共小路

之窗認爲與公路上之窗同不論公弄之寬

第二쉻 地平 線

房屋之門檻認爲入口之地平線。

總之入口門檻與地面層之間若無其他踏步者則此地平線作爲地面層 切房屋之門艦高出吳淞零點。 不得低於四粎五〇地平線由本局給與

九一三

附

錄

建築規則

法租界 (譯文)

九一四

此項地平線可避免前二十年內曾發之任何大水

三、舖面不限與地平線齊

四 舖面在地平線下者四粎五〇之地平線當認爲基點以之决定房間之高

五 舖面在地平線之上者則屋之基點可認爲舖面之地平線

度。

街道之地平線如有變更本局當指明採用之地平線

第三執 房屋高度之規定

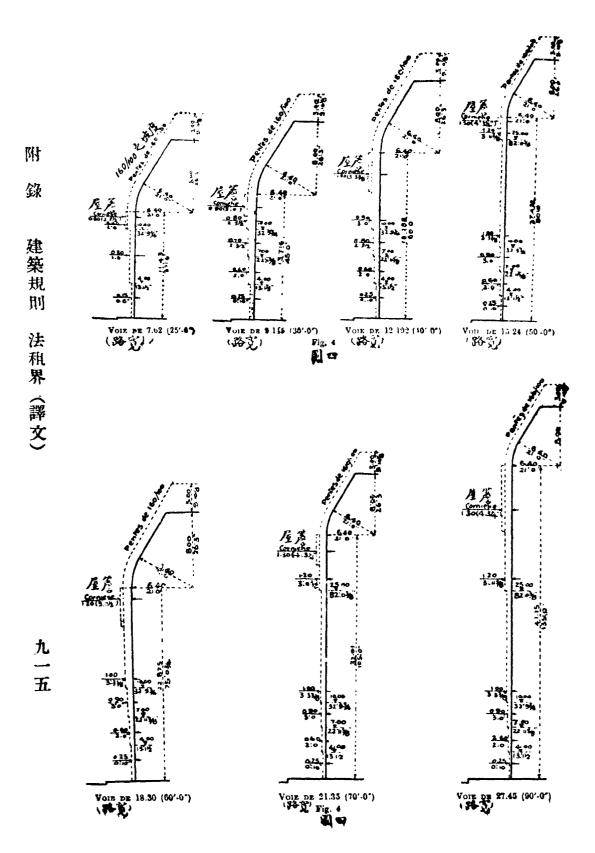
第一節 公路上之房屋(參閱附圖四)

房屋高度之量法由屋線上所垂下之直線沿線量之

沿路線房屋之高度不得大於路之寬度一倍半路寬包括兩邊人行道在

内。

a)吳淞零點上四粎五〇之地平線量起 上述之高度若舖面之地平線低於四粎五〇者由



b)若高出或平齊四釈五〇之地平線者則由舖面地平線量起。

若公路非爲平齊者則正面可分爲數段長度不得過五十釈各段許用 公路之寬度由本局依照領事署頒給關於公路及路界之命令決定之

之高度當在其中心點量起。

若建造數宅不相連之房屋則每宅之高度當分別按照上述規則核計

若擬造之房屋須高出上述規定之限度者則最高之部份須收進六釈四 ○之半徑並繼續向上成爲六十度之角度總高度不得過上述限度八粎

於現有之路加房屋收進距離之二倍 由路線收進房屋之高度當以將來意想上之路寬爲標準此項寬度當等

在寬度不等之兩路轉角處房屋之高度得以較寬之公路爲標準惟在狹

路處門面之長度祇能與寬路處之門面同(卽兩路之轉角起)並不得超

若在狹路處門面之長度超過二十五炽 時則增加部份之高度須符合第

項所載狹路之寬度惟本局可酌量辦理使門面成爲一律

門面之總面積不得超出上述規定之許可者

五、 若房屋面臨三條公路者則上述規則視路之轉角而展廣。

若房屋建於沿空地之處其高度當以通至該項空地之最寬之路爲標準。

標準沿公路門面之高度當依照第四項爲標準

若房屋建於空地與公路之轉角處則沿空地之門面高度當依照上述爲

房屋門面臨寬度不等之兩條公路而又無展角者其高度當依照上述第 1項爲標準。

四

九、 房屋門面未達許用完全之高度者則其餘部份可於需要時而增高之但

以不違背 上列規則者爲 限

第二節 面 臨 天井或空地之房屋

若房屋高度自天井地平線起不滿十二釈者供起居室傳光及通氣之天 附 鍅 建築規則 法租界 (譯文)

九一八

當按照房屋之高度以比例增加每高二粎或以內當加五 并其面積至少須有三十方點房屋高度在十二呎以上該項天井之面積。 方釈。

祇爲廚房需用之天井不論房屋高度如何最小之面積當爲十五方釈

當 若房屋高度不逾十二紙非供起居室或廁所傳光及通氣之天井其面積 爲三方釈房屋高度在十二釈以上該項天井之面積當按照房屋之高

若天井或空地上須覆蓋者當用玻璃罩蓋並備適當通氣洞妥爲維持 度以比例增加每高四粎或以內當加一方釈。

四 起居室用窗傳光者該室不得少於自最低地平線起四釈廚房之高度不

得少於三粎。

五、 每一房屋有外墻接連隣屋者墻中之一切洞口當有如上述大小之天井

及空地。

鄰屋業主或營造人自願將天井或空地公用則兩處可視爲一宅照章 有所規定大小之天井或空地惟在開工之前雙方當用書面通知本局並

須訂立共同維持天井及空地之合同該項合同於房屋存在時均須遵守

弗二節樓高

一切房屋如爲起居用者每一房間自地板至天幔之高至少須爲二粎七

五°

横天幔二方釈之面積。 如起居用之地下層氣樓及氣樓房間之高度自地板起不得少於二駅五 〇在上層中此高度適用於斜天幔之最高部份每一氣樓房間至少須有

▲墙基

^{墙基接近公路之突出及深度}

在公路上之一切墻基當照下列規則建造

墻基或墻基身之深度在舖面平面線之下不得少於○、三○釈公路上

之突出不得超出一粎

墙基不得突出一斜線之外此斜線由房屋線突出○、三○釈及在人行 附 鉄 建築規則 法租界 (譯文)

道之地平線下〇、三〇釈之一點起至房屋線突出一釈及人行道之地

平線下一粎五〇之一點止 (第五圖)

舖面或公路之開掘樹木陰溝或

管子之移置均由屋主出費修好。

該項修理或改造僅可由本局或

人行道之地光彩 Niveau du Trolloir

授權之營行公用事業之公司辦

理。

第四数 突出之建築物

第一節 房屋全部突出於不及三

十呎寬度之公路上者。

、路寬不及三十呎者房屋正面之突出當如下列之規定

▲各種房屋

四粎高度以下之突出不得逾〇、一五粎

九二〇

十釈高度以下之突出不得逾〇、三〇釈

廿粎高度以下之突出不得逾○、六○粎

勒脚之突出不得逾○、一五粎。

第二節 房屋全部突出於公路寬度逾三十呎上者。

房屋門面上爲美術線脚勒脚洋台壁肩等之用途者其許有之突出限定 如下依照距離路面之高度而各有不同該項突出物。 如在四粎高度以下

者突出不得逾○、二五狀在四狀及七狀高度之間者突出不得逾○、。

其他突出當視公路之寬度以下表爲標準。

1 択 20			1 択				0.90	90
	1択20		1祝				0.90	70
		1釈20	1択				0.90	60
				1 K			0.90	50
					0.90		0.80	40
						0.80	0.70	30
25釈至 41釈15	25釈至32釈	25 釈至 27 釈 43	10釈至 25釈	10釈至 22釈87	10釈至 18釈28	10枳至13枳70	7叛至	超,超
			突出	許有な	列高度	涸下。		

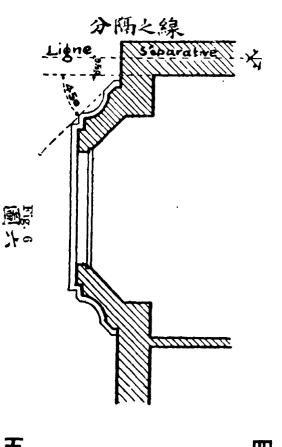
在第三款第一節第一項及第二項中之規定高度外突出物須在與房屋 門面線同心及平行之一線以內並在沿公路門面之准許限度上其垂直 平面中不得用超過八粎之數

房屋門面之上部如爲〇、六〇釈或以上之突出者可圍以突出之凸窗 惟此項突出之總面積自門面平行量起不得超過該屋上部全部三分之 一若房屋面臨幾條公路者關於突出部份之可用限度每面當分別核計

之轉角可依屋主之意旨爲斷認爲一面或另一面之一部份均可。

角或盡頭之〇、五〇炽之一點起至該線或門面上成爲四十五度之角 在房屋轉角之盡頭此項突出部份須在一線之內此線在平面圖中自轉

線。



四 雖有第一項之規定但正門

其高度距舖面不少於二粎 及地層上台口線之突出如

五〇之限度內者可有〇、

五、 圖中之虛線表示各種不同 五粎遍達門面之全部長度 五〇釈勒脚可突出〇、

不得超出門面每一特別高度應有之限度。

高度之重要台口線之最大突出之限度在此項指明高度以下者突出物

附 錄 建築規則 法租界 (譯文)

九二三

六、 在. 重要台口線之上突出物不得展過門面長度五分之一以上。

若房屋有平屋頂可於屋頂上加造小建築如需用之電梯間蓄水箱等此

類 小建築須繪在圖樣之內其高度不得超出門面房屋高度三分之一。

雖有上項規條惟軒樓及角塔等可超出圖中所示之限度突出於屋頂之

但垂直高度依照規定不得超過門面高度五分之一。

一處罰

第

欬 **違犯上列每一規則者可受自一元至二十五元之處罰若於二年內重**

犯者罰款得 加至一百元。

任何 人 因該 項違犯受有損失或損害及(或)為謀公共利益之公董局

得訴於法院請求救濟。

第二数 屋。 已請發給造屋執照者或曾領得執照者如不依照呈繳之圖樣建造房 或不 依給照之條件加以任何之修改可受自 一元至千元之處罰且

須拆除不合規則所建之部份而所繳各費概行充公

罰款就本局視違犯之程度公正處斷如下。

a)侵佔公路。 百分之二十五爲標準惟此項罰款不得少於阻碍人行道罰款 -----罰款以侵佔之面積並等於估價之六萬七千五

之二倍即每年每方粎銀十一兩

(b)公路上面之侵佔——平横突出物照面積計算處罰爲估價之 六萬七千五百分之十二惟不得少於阻碍路面之罰款卽每年

c)不符本局所核准圖樣之建築——若立方容積或房屋之面積 有所增加則因增加而有之罰金其數爲普通費之三倍

五兩五錢。

若所犯者並不含有容積之增加則所罰不得超過執照費之三

倍

銤 上述侵佔罰款經本局或法租界臨時治理機關效慮後有領事 建築規則、法組界(譯文)

附

九二六

之命令得自由修改。

在本規則生效前已有之侵佔新罰款亦適用之但非追究已往

者。

本規則並不强制屋主對於以前建有之房屋加以改造。

第三鈦

第四数 責任。 惟若有一部或全部房屋之重造或移置樹木則須遵照現有之規則 —地主屋主及一切擔任建築工程者務須注意所必需之房屋

(任)以上法租界建築規則乃由法文原本譯成如發生與原本不符處當以原本爲準。 執照及其建築之房屋與該執照中之規定及本規則適相符合。